



Gemeinde Wustermark

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark

Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße“, OT Elstal



Titelbild: Ausschnitt aus der digitalen topografischen Karte Brandenburg DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2021 mit Hinweis auf die Lage des Änderungsbereichs

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Begründung mit Umweltbericht



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark
Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße“, OT Elstal
im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44
„Heidesiedlung Nord“

Begründung mit Umweltbericht
gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Feststellungsfassung
Stand: 4. April 2022

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin



Inhalt

A. Einführung	7
1. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan	7
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereich.....	7
3. Ziele und Zwecke der Planänderung	8
4. Verfahren	9
B. Grundlagen der Planung.....	11
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	11
5.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet	11
5.2. Vorhandene Wohnbevölkerung	11
5.3. Vorhandene Erschließung und Verkehr	11
5.3.1. MIV	11
5.3.2. ÖPNV	11
5.4. Naturräumliche Gegebenheiten.....	12
5.4.1. Natur-, Landschafts- und Biotopschutz.....	12
5.4.2. Artenschutz nach § 44 BNatSchG.....	13
5.4.3. Trinkwasserschutz	14
5.5. Denkmalschutz.....	14
6. Übergeordnete Planungen	14
6.1. Raumordnung und Landesplanung	14
6.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LePro) 2007	15
6.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) ...	15
6.2. Regionalplanung	18
6.2.1. Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“	18
6.2.2. Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	19
7. Pläne und Konzepte auf gemeindlicher Ebene	19
7.1. Bebauungspläne	19
7.2. INGEK - Gemeindeentwicklungskonzept (2006).....	21
7.3. Nahversorgungskonzept Wustermark	22
C. Inhalte und Begründung der Darstellungen	24
8. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich	24
9. Darstellungen in der 4. Änderung	24
9.1. Grenze des Änderungsbereichs	24



9.2.	Art der Bodennutzung	25
9.2.1.	Änderung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche	25
9.2.2.	Änderung von gemischte Baufläche in Sondergebiet (SO) Nahversorgung.....	26
9.3.	Darstellung von Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen.....	27
9.4.	Nachrichtliche Übernahme Wasserschutzgebiet.....	27
D.	Planungsalternativen, Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung, Kosten, Flächenbilanz	28
10.	Alternativenprüfung	28
11.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.....	30
11.1.	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	30
11.2.	Bevölkerungsentwicklung.....	31
11.3.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	31
11.4.	Auswirkungen auf den Verkehr	32
11.5.	Auswirkungen auf die Umwelt	32
12.	Flächenbilanz.....	33
13.	Kosten der Planung.....	33
E.	Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung	34
14.	Darstellung der Beteiligung am Verfahren.....	34
14.1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.....	34
14.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	36
14.3.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	36
14.4.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	38
15.	Schlussabwägung	41
F.	Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	44
G.	Anlagen Flächennutzungsplanänderung	45
16.	Planausschnitt des bisher wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Gemeinde Wustermark mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs.....	45
17.	Planausschnitt der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs.....	45
18.	Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB	46
H.	Umweltbericht.....	47



19.	Einleitung	47
20.	Kurzdarstellung der Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplans	48
21.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	48
22.	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	49
22.1.	Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung	49
22.2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatSchG	50
22.3.	Umweltbezogene Ziele aus Fachplänen	52
22.4.	Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	53
22.5.	Umweltbelange aus § 1a BauGB	54
22.6.	Umweltbezogene Ziele aus Fachgesetzen	55
22.7.	Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	57
23.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zur Verringerung, Minderung und Ausgleich	57
23.1.	Schutzgut Tiere	58
23.2.	Schutzgut Pflanzen	64
23.3.	Schutzgut Fläche	65
23.4.	Schutzgut Boden	66
23.5.	Schutzgut Wasser	68
23.6.	Schutzgut Luft / Klima	70
23.7.	Schutzgut Landschaft	71
23.8.	Wechselwirkungen, Wirkungsgefüge der benannten Schutzgüter	72
23.9.	Schutzgut Mensch	72
23.10.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	77
24.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	78
25.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	79
26.	Zusätzliche Angaben	80
26.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	80
26.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	81
26.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	82
26.4.	Referenzliste der Quellen	84



27. Anlage 1 zum Umweltbericht (Protokoll zur Festlegung von Umfang und
Detailierungsgrad der Umweltprüfung) 85



A. Einführung

1. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan

Die Gemeinde Wustermark verfügt seit Juli 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 17.07.2006 im Amtsblatt Jahrgang 13 Nr. 4). Der Flächennutzungsplan (FNP) liegt in der Fassung der 2. Änderung vom 29.12.2017 vor. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ befindet sich ebenfalls im Verfahren; der Entwurf der 3. Änderung wurde am 19.10.2021 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschlussvorlage Nr.: B-055/2021). Die 3. Änderung ist somit noch nicht rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde. Er wird für das gesamte Gebiet einer Gemeinde aufgestellt und stellt gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

Ein Flächennutzungsplan besitzt nur gegenüber der planenden Gemeinde Verbindlichkeit, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Er hat keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Bürgern, sodass sich aus seinen Darstellungen keine Rechtsansprüche auf z.B. Baugenehmigungen oder Entschädigungen ableiten lassen.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereich

Das Plangebiet der vorliegenden 4. Flächennutzungsplanänderung liegt im Ortsteil Elstal. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch die Rosa-Luxemburg-Allee. Die östliche Grenze bildet die Hauptstraße. Im Süden grenzen Wohngebäude an das Plangebiet, die von dem weiter südlich verlaufenden Schneeheidering erschlossen werden. Westlich des Änderungsbereiches grenzt die Heidelerchenallee an.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung beträgt rund 1,4 ha.

Der FNP-Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ (parallel in Aufstellung).

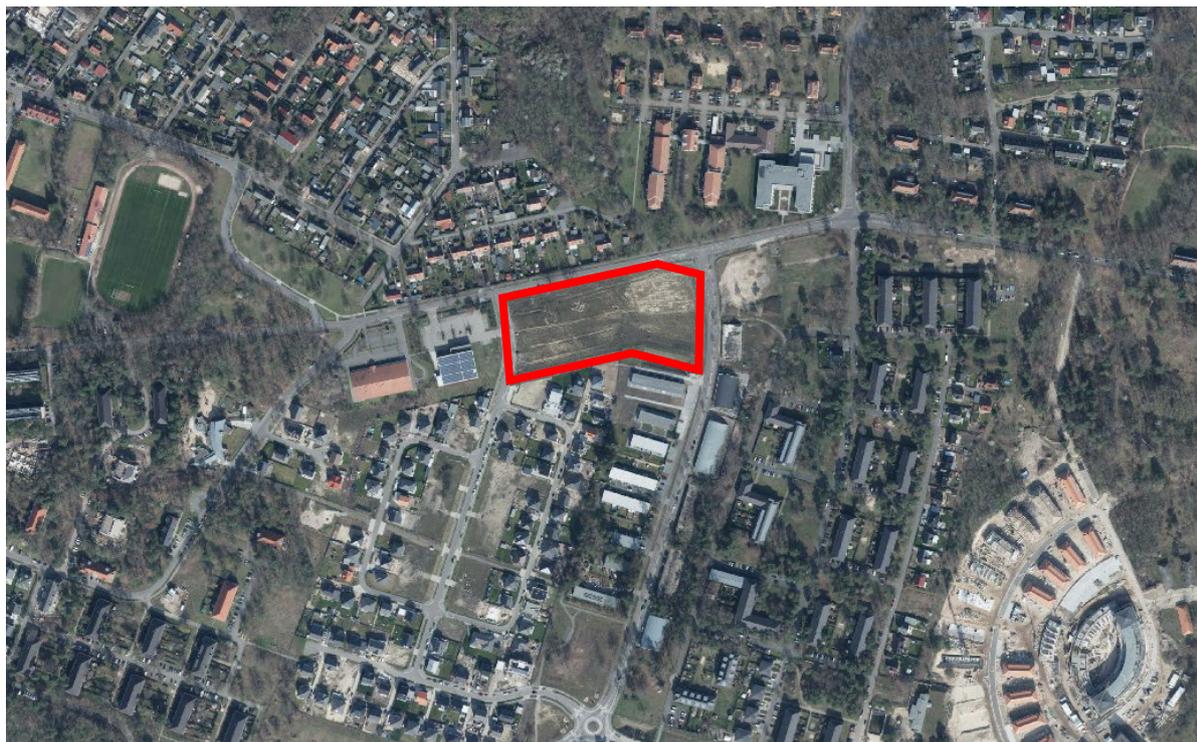


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Stand 20.10.2020

Quelle: Gemeinde Wustermark

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt ihr Ortsteilzentrum in Elstal neu zu ordnen und zu qualifizieren. Die Grundversorgung der Elstaler Einwohner erfolgt derzeit über das Nahversorgungsangebot an der Rosa-Luxemburg-Allee 30/32. Allerdings ist das Angebot stark eingeschränkt. Lediglich einer der beiden Lebensmittelmärkte ist in Betrieb. Der Lebensmittelmarkt an der Rosa-Luxemburg-Allee 30 wurde aufgegeben. Eine Nachnutzung ist nicht absehbar.

Dem unzureichenden Nahversorgungsangebot steht eine steigende Nachfrage gegenüber. Die Einwohnerzahl des Ortsteils Elstal hat deutlich zugenommen und wird insbesondere im Bereich des Olympischen Dorfs in den kommenden Jahren weiterhin steigen. Vor diesem Hintergrund will die Gemeinde Wustermark das Grund- und Nahversorgungsangebot im Ortsteil Elstal qualifizieren und erweitern. Auf Grundlage der bestehenden Angebote entlang der Rosa-Luxemburg-Allee, ist beabsichtigt, in diesem Bereich ein Ortsteilzentrum zu entwickeln. Dazu soll die derzeit brachliegende Fläche (Flurstück 575, Flur 17, Gemarkung Elstal) mit dem Bebauungsplan E 44 „Heidesiedlung Nord“ aktiviert werden. Beabsichtigt ist die Errichtung eines viergeschossigen Wohn- und Gewerbecomplexes. Der Gebäudekomplex soll klassische Wohnungen, Seniorenwohnen und in der Erdgeschosszone kleine Gewerbeeinheiten für Dienstleistungen, Gastronomie u. ä. umfassen. Auf Anregung der Gemeinde soll zudem ein großflächiger Lebensmittelmarkt das Angebot des benachbarten Lebensmitteldiscounters



ergänzen. Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters soll ca. 2.000 m² betragen, das ergänzende Kleingewerbe ist mit einer Nutzfläche von ca. 1.100 m² vorgesehen.

Das geltende Planrecht (B-Plan E 28 „Heidesiedlung“ – Teilbereich B in Wustermark) lässt das Neubauvorhaben in der gewünschten Form nicht zu. Daher besteht das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten nach § 8 und § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind, soll der aufzustellende B-Plan im Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen (östliches Teilgebiet). Die westlichen Grundstücksflächen sollen als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Im Bebauungsplan E 44 werden die Lage des Gebäudekomplexes und der Stellplatzflächen mit deren Zu- und Ausfahrten auf dem Grundstück verbindlich geregelt. Weiterhin erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans verbindliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung. Im Sondergebiet werden zudem Vorgaben zur zulässigen Größe der Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente des Einzelhandelsbetriebs getroffen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark¹ ist der östliche Teil des Änderungsbereiches als gemischte Baufläche und der westliche Teil ist als derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung des östlichen Teils des Plangebiets als Sondergebiet nach § 11 BauNVO und des westlichen Teils als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan Nr. E 44 ist nicht aus den gegenwärtigen Darstellungen des FNP entwickelbar. Somit ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll nach der 4. Änderung des FNPs die westlich gelegene Wohnbaufläche als gemischte Baufläche darstellen. Die gemischte Baufläche soll in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert werden.

4. Verfahren

Die Änderung eines Flächennutzungsplans kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren erfolgen. Hierbei wird zusammen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig der FNP geändert. Von dieser Möglichkeit wird bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Gebrauch gemacht: Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im regulären Verfahren nach den §§ 2 bis 6a BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

¹ Bekannt gemacht am 17.07.2006 im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 13 / Nr. 4, zuletzt geändert durch die 2. Änderung vom 29.12.2017.



werden. Dementsprechend ist ein Umweltbericht, der die auf FNP-Ebene relevanten Inhalte zum Gegenstand hat, Bestandteil der Begründung, vgl. Kap. H.

Im Rahmen dieser Planverfahren wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans E 44	4. Änderung des Flächennutzungsplans
Aufstellungsbeschluss	Durch die Gemeindevertretung am 15.12.2020 erfolgt, Beschluss Nr. B-156/2020, bekanntgemacht am 15.01.21 im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nr. 1/2021.	Durch die Gemeindevertretung am 15.12.2020 erfolgt, Beschluss Nr. B-156/2020, bekanntgemacht am 15.01.21 im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nr. 1/2021.
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 27.11.2020	mit Schreiben vom 27.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 27.11.2020 und Frist bis einschließlich 11.01.2021	mit Schreiben vom 27.11.2020 und Frist bis einschließlich 11.01.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Auslegung im Zeitraum vom 15.02. bis einschließlich zum 26.03.2021	Auslegung im Zeitraum vom 15.02. bis einschließlich zum 26.03.2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	II. Quartal 2022	mit Schreiben vom 08.12.2021 und Frist bis einschließlich 28.01.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	II. Quartal 2022	Auslegung im Zeitraum vom 24.01. bis einschließlich zum 04.03.2022
	anschließend: Abwägungs- und Satzungsbeschluss	anschließend: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss



B. Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Die Flächen im Änderungsbereich liegen im Zeitpunkt der Planaufstellung brach.

Südwestlich grenzt die Wohnbebauung der Heidelerchensiedlung an. Es handelt sich in der Hauptsache um Einfamilienhausgrundstücke. Entlang der Rosa-Luxemburg-Allee konzentrieren sich weitere kleine Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, darunter eine Apotheke, eine Arztpraxis, eine Deutsche Post Filiale, ein Bankautomat sowie ein Imbiss.

5.2. Vorhandene Wohnbevölkerung

Elstal ist ein Ortsteil der Gemeinde Wustermark. Der Ortsteil liegt circa 5 km östlich des Ortsteils Wustermark. Der Ortsteil hat 4.702 Einwohner. Die gesamte Gemeinde Wustermark hat ca. 10.085 Einwohner². Elstal ist der Ortsteil mit den meisten Einwohnern der Gemeinde. Eine deutliche Einwohnerzunahme ist u.a. durch die Entwicklung des Olympischen Dorfes zu erwarten.

5.3. Vorhandene Erschließung und Verkehr

5.3.1. MIV

Der Änderungsbereich wird über die Rosa-Luxemburg-Allee, Heidelerchenallee und Hauptstraße erschlossen. Die Hauptstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, die den Ortsteil Elstal über die südlich gelegenen Bundesstraße B5 sowohl in westliche Richtung mit dem Ortsteil Wustermark verbindet, als auch in östliche Richtung nach Berlin führt. Die B5 führt zu der Autobahn A 10 „Berliner Ring“ Kreuz Berlin-Spandau.

Die Bundesstraße B5 verläuft nördlich Richtung Nauen, Perleberg bis Hamburg. Sie hat eine wichtige Funktion als Fernverkehrsstraße von Berlin aus Richtung Nord-Osten und auch als Verbindung von Berlin in Richtung Wustermark.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die Rosa-Luxemburg-Allee, die ebenfalls als Haupteerschließungsstraße fungiert. Die Hauptstraße und die Rosa-Luxemburg-Allee sind beides Tempo 50 Zonen. Westlich verläuft die Heidelerchenallee (Tempo 30 Zone), die den Charakter einer Wohn- und Erschließungsstraße hat.

5.3.2. ÖPNV

In Höhe des Änderungsbereichs befindet sich die Bushaltestelle „Elstal, Unter den Kiefern“, die gegenwärtig durch die Buslinien 662, 663 und 668 bedient wird. Die nächstgelegene

² Gemeinde Wustermark (2021, Hrsg.): Einwohner: <https://www.wustermark.de/ueber-wustermark/einwohner/>, Stand 30. April 2021, Zugriffsdatum: 18.05.2021



Haltestelle für schienengebundenen Verkehr ist der Bahnhof Elstal, der sich rund 1,6 Kilometer nördlich des Änderungsbereiches befindet und durch die Regionalbahnlinien RB 13 Wustermark-Berlin-Jungfernheide und RE 4 Ludwigsfelde/Jüterbog - Rathenow bedient wird.

5.4. Naturräumliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen sowie Nauener Platte. Die Nauener Platte besteht aus einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft. Die Abbruchkanten der Grundmoränenplatte treten u.a. nördlich von Elstal beim ehemaligen olympischen Dorf deutlich in Erscheinung. Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (Stand 2000) liegt der Geltungsbereich in der naturräumlichen Region „Mittlere Mark“.

Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitz. Die Fläche wurde vor dem Abzug der hier stationierten Streitkräfte als Fahrzeug- und Reparaturdepot (einschließlich Tankanlagen) mit den dazugehörigen baulichen Anlagen für militärische Fahrzeuge genutzt. Die Flächen waren, bevor sie entsiegelt wurden, großflächig mit Beton oder Asphalt befestigt oder geschottert bzw. mit baulichen Anlagen bebaut.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich demnach seit geraumer Zeit um eine Siedlungsfläche, die durch die bereits umgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen zwischenzeitlich den Charakter einer Grünfläche erlangt hat. Die bauliche Nachnutzung dieser zentralen Fläche innerhalb der Ortslage von Elstal war stets ein Planungsziel der Gemeinde.

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den planerisch gesicherten Grünanlagen der Heidesiedlung (BP E 28). Im weiteren Umfeld sind die Döberitzer Heide (ca. 1,2 km Entfernung) und Ferbitzer Bruch (ca. 2,5 km Entfernung) gelegen. Zudem gibt es westlich, nördlich und östlich des Plangebietes Wassergräben sowie westlich einen Ableger der Havel.

Der Änderungsbereich ist nahezu eben und befindet sich auf einem Höhenniveau von etwa 47 bis 49 m ü. NHN. Der Bereich wurde bereits schon einmal anthropogen überformt und versiegelt. Im Bereich der Heidesiedlung fanden allerdings Rückbaumaßnahmen statt, wobei Teile der ehemaligen Bebauung in Form von Baurestmassen im Baugrund verblieben. Bäume gibt es vereinzelt entlang der Rosa-Luxemburg-Allee (4 alte Bäume) und Heiderchenallee (4 junge Bäume). Die Fläche ist weitestgehend von niedrigem, ruderalen Aufwuchs geprägt.³

5.4.1. Natur-, Landschafts- und Biotopschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich und landschaftlich ausgewiesenen Schutzgebieten.

Die „Döberitzer Heide“ ist das nächstgelegene Naturschutzgebiet in ca. 1,2 km Entfernung.

3 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Mahlow, 16.05.2021.



Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete „Nauen-Brieselang-Krämer“ im Nord-Osten sowie das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ befinden sich in rund 1,0 km Entfernung.

Die nächstgelegenen geschützten Biotope nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG befinden sich in rund 0,9 km Entfernung in östlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um ein perennierendes Kleingewässer.

Auch FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Änderungsbereichs. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind „Rhinslake bei Rohrbeck“ im Norden und das FFH- bzw. SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ im Süden. 4

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und der FFH-Gebiete durch die Planung können ausgeschlossen werden.

5.4.2. Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auf Ebene des Bebauungsplans wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag⁵ und ein Artenschutzfachbeitrag⁶ erstellt, um u.a. zu überprüfen, ob mit der Umsetzung der Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten ist, die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europarechtlich geschützte Vogelarten betreffen (das sind alle Brutvögel). Dies könnte bedeuten, dass die Planung nicht umsetzbar und damit nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, in diesem Fall wäre sie unzulässig.

Die Artenschutzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen von Eremiten und Heldböcken in dem Plangebiet sicher ausgeschlossen werden kann. Das Vorkommen und Brüten geschützte Brutvogelarten (u.a. Amsel, Mönchsgrasmücke) im Plangebiet ist eher unwahrscheinlich. Lediglich der Haussperling und der Star wurden als Nahrungsgäste gesichtet.

Die Nachweise der Zauneidechse belegen das standortgebundene Vorkommen. Die Zauneidechsen wurden bereits während der Planaufstellung auf eine externe Fläche umgesiedelt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Hinblick auf Zauneidechsen kann dadurch vermieden werden. Dieser artenschutzrechtliche Konflikt konnte auf nachgelagerter Ebene über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gelöst werden.⁷

Eine Betroffenheit anderer geschützter Arten des Anhangs IV (z.B. Fledermäuse) ist nicht zu erwarten.

Im Ergebnis dieser Prüfung kann auf Ebene der FNP-Änderung und dem B-Plan nachfolgenden Planungsebenen sichergestellt werden, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird.

4 Landschaftsplanerischer Fachbeiträge – „Heidesiedlung Nord“ Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Daber und Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021

5 Ebd.

6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Daber & Kriege GmbH, 16.09.2021

7 Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 25.01.2022



5.4.3. Trinkwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Radelandberg, Schutzzone III (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen vom 22.07.1976). Zwischen 1992 und 2020 wurde die Förderung des Wasserwerks Radelandberg eingestellt. Seit März 2021 ist das Wasserwerk wieder dauerhaft in Betrieb.

Infolge des zunehmenden Siedlungsdrucks im östlichen Havelland, insbesondere aus der Bundeshauptstadt Berlin, war die Reaktivierung des Wasserwerkes Radelandberg gemäß § 50 Abs. 1 WHG zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region erforderlich. Im Rahmen der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg werden die Wasserfassungen des Wasserwerkes Radelandberg um den im östlichen Bereich des Olympischen Dorfes See verlegt. Sollten alle Wasserfassungen wie geplant um den oben genannten See verortet sein, wird der Änderungsbereich nach der Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg in der Trinkwasserschutzzone III liegen.

Weitere Einzelheiten zu den naturräumlichen Gegebenheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.5. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

6. Übergeordnete Planungen

Im Zuge des Verfahrens ist zu prüfen, ob die Änderung der Darstellungen mit den Aussagen übergeordneter Pläne oder vorrangiger Planungen vereinbar ist. Nachfolgend werden die für die Planung relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben erläutert.

6.1. Raumordnung und Landesplanung

Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 (Amtsblatt Brandenburg 2015, S. 970 ff.).

Im Rahmen der Planaufstellung sind die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung verbindlich, da Bauleitpläne gemäß § 1 Ab. 4 BauGB an die Ziele der



Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze (G) der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze maßgeblich. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben der Raumordnung wird jeweils erläutert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom 06.01.2022, dass das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

6.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LePro) 2007

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

Abs. 2: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Abs. 4: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des LEPro:

Der Änderungsbereich umfasst eine ehemals baulich genutzte Fläche im bebauten Ortsteil Elstal. Die Planung folgt somit dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Planung dient der Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in einem Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich (Ortsmittel Elstal) ausgewiesen ist. Der Nahversorgungsstandort entlang der Rosa-Luxemburg-Allee spielt eine wesentliche Rolle für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig ist er zentral im Siedlungsbereich gelegen und damit für viele Bewohner auch fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Ortsteil Elstal und der Ortsteil Wustermark sind die einzigen beiden Ortsteile der Gemeinde Wustermark, die als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wurden.

6.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007

Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Innenentwicklung ist der Vorrang zu gewähren, dabei haben die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in



vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität. Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind anzustreben.

G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Den Grundsätzen wird entsprochen:

Die Gemeinde Wustermark möchte ihr Ortsteilzentrum in Elstal neu ordnen und qualifizieren. Der Ortsteil ist stark von Zuwanderung geprägt. Die Bevölkerungszahl wird auch zukünftig, insbesondere im Bereich des Olympischen Dorfs ansteigen. Die Grundversorgung durch Nahversorgungsangebote erfolgt im Zeitpunkt der Planänderung lediglich durch einen an der Rosa-Luxemburg-Allee ansässigen Lebensmitteldiscounter mit benachbarten kleinteiligen Angeboten (Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Friseur, Bäcker). Dem derzeit unzureichenden Nahversorgungsangebot steht eine deutlich ansteigende Nachfrage gegenüber; für Elstal allein wird bis 2025 ein Einwohnerzuwachs von 3.800 Personen erwartet⁸. In Anknüpfung an die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen entlang der Rosa-Luxemburg-Allee soll hier ein Ortsteilzentrum entstehen.

Die Entwicklung im Änderungsbereich sieht eine Nutzungsmischung von Wohnen, Versorgung, Gewerbe und Arbeiten vor.

Der Änderungsbereich liegt zentral im Ortsteil und ist verkehrlich gut zu erreichen. Die Fläche ist bereits anthropogen überformt.

Ziel 1.1 LEP HR

Wustermark ist Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionszuweisung im Berliner Umland (BU).

Z. 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren

⁸ BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, Leipzig, 12. Oktober 2020 - Aktualisierung Mai 2021 auf Basis Nahversorgungskonzept, S. 19.



Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

Z 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte.

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Die 4. FNP-Änderung und das zugrunde liegende Vorhaben sind mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel. Dies begründet sich wie folgt:

Zunächst ist festzustellen, dass die Gemeinde Wustermark ohne zentralörtliche Funktionszuweisung ist. Der Ortsteil Elstal wird auch nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 2.12 ist jedoch auch außerhalb zentraler Orte und Grundfunktionaler Schwerpunkte möglich. Das Planvorhaben liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und konzentriert sich auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung. Kundenbindungen von außerhalb des Gemeindegebietes sind nur im Ausnahmefall zu erwarten. Das Planvorhaben entspricht gängigen Markt Konzepten und der Versorgungsfunktion der Gemeinde Wustermark. Die gutachterlich ermittelte Bindungsquote des Planvorhabens bestätigt die reine Nahversorgungsfunktion. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.⁹

Auf der Ebene des Bebauungsplans werden entsprechende geeignete Festsetzungen getroffen, um die Größe der Einzelhandelsangebote im Sinne der landesplanerischen Vorgaben zu begrenzen (Festsetzung der zulässigen Sortimente, Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche

⁹ BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, Leipzig, 12. Oktober 2020 - Aktualisierung Mai 2021 auf Basis Nahversorgungskonzept



im Sondergebiet, Beschränkung der Verkaufsflächen auf die Erdgeschosszone). Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt allein die Darstellung gemischter Bauflächen und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Weitere Vorgaben sind nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Die FNP-Darstellung steht in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Entwicklungszielen der Gemeinde Wustermark: Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Nahversorgungslage entlang der Rosa-Luxemburg-Allee wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Ziel 2.14 LEP HR: Einzelhandelsagglomerationen

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung berührt das Agglomerationsverbot nicht. Die Planung ist auf Flächen innerhalb eines gebilligten zentralen Versorgungsbereichs begrenzt.

Mit Schreiben vom 25.06.2021 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, da

„der Standort nach dem von der Gemeindevertretung am 04.05.2021 beschlossenen Konzeptpapier zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) innerhalb des ZVB Elstal liegt und nachvollziehbar dargelegt wurde, dass bereits die aktuell bestehende Kaufkraft in der Gemeinde Wustermark eine Nachfrage für den geplanten Umfang an Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft.“

6.2. Regionalplanung

Derzeit liegt kein wirksamer Regionalplan vor, da der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt wurde (BVerwG, Beschl. v. 21.03.2019). In der Stellungnahme vom 16.12.2020 verweist die Regionale Planungsgemeinschaft jedoch auf den Aufstellungsbeschluss des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 27.06.2019. Die Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming erarbeitet derzeit den Entwurf des Regionalplans 3.0. Konkrete Grundsätze und Ziele, die im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden müssen, sind bislang nicht bekannt (siehe unten).

6.2.1. Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat auf ihrer Sitzung am 29.10.2020 den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans erfolgte vor dem Hintergrund des Ziels 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), wonach in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen sind. Durch die



Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

In der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist entsprechend des in der Anlage 2 zum Teilregionalplan entwickelten Kriterienkataloges nur der Ortsteil Wustermark als Grundfunktionaler Schwerpunkt vorgesehen. Da mithilfe der Auswirkungsanalyse nachgewiesen wurde, dass es durch die Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsnutzungen nicht zu einer Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen kommt und die Kaufkraft für die hinzukommenden Nutzungen im Wesentlichen im Ortsteil Elstal selbst generiert wird, steht die Planung im Einklang mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Teilregionalplans.

6.2.2. Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen:

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

In der Stellungnahme vom 16.12.2020 verweist die Regionale Planungsgemeinschaft darauf, dass für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vorliegen.¹⁰ In der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung vom 21.12.2021 wird bestätigt, dass das Vorhaben keinen Belangen der Regionalplanung entgegensteht.¹¹

7. Pläne und Konzepte auf gemeindlicher Ebene

7.1. Bebauungspläne

Für die Flächen im FNP-Änderungsbereich gilt im Zeitpunkt der Planeinleitung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. E 28, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans lassen die geplanten Nutzungen auf dem unbebauten Grundstück jedoch nicht in der gewünschten Form zu. Daher wird der

¹⁰ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 16.12.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

¹¹ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 21.12.2021 im Rahmen der förmlichen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ aufgestellt, der das bisherige Planrecht überlagern wird. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan mit dem vorliegenden Verfahren geändert werden.

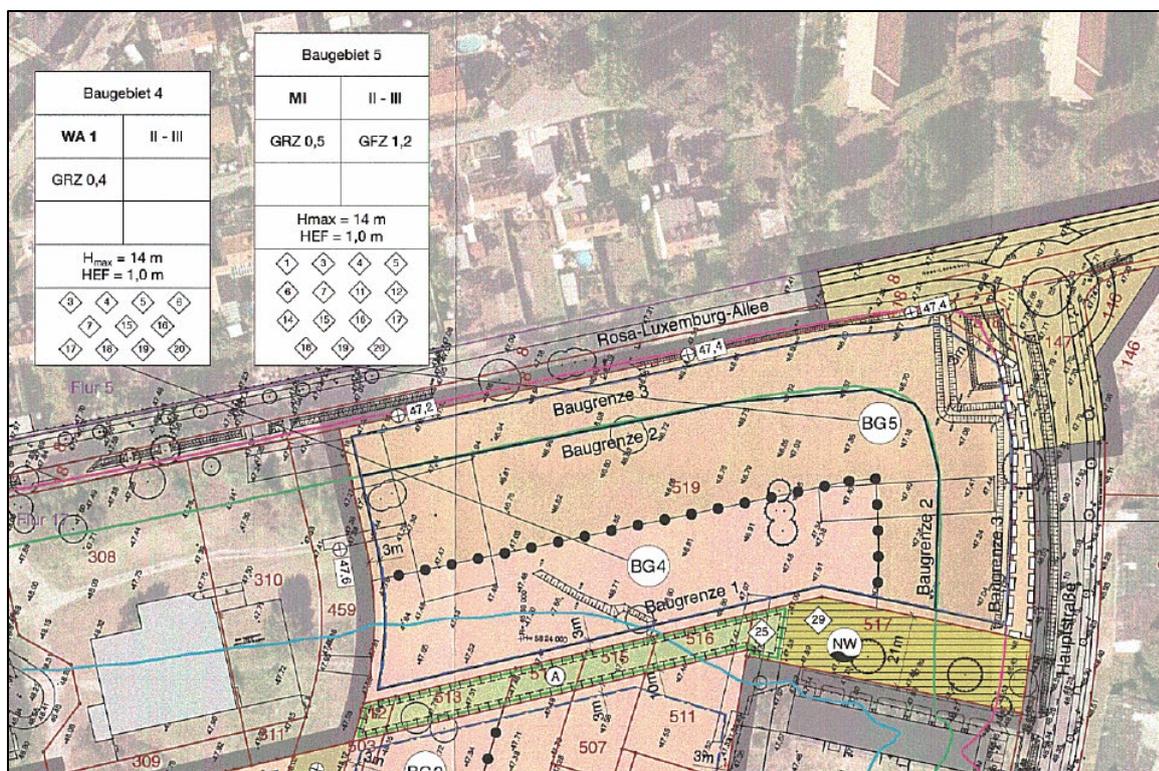


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. E 28, Teilgebiet B, 1. Änderung
Quelle: Gemeinde Wustermark / Thomas Jansen, Ortsplanung, Blumenthal/Mark, Stand: 11.2017

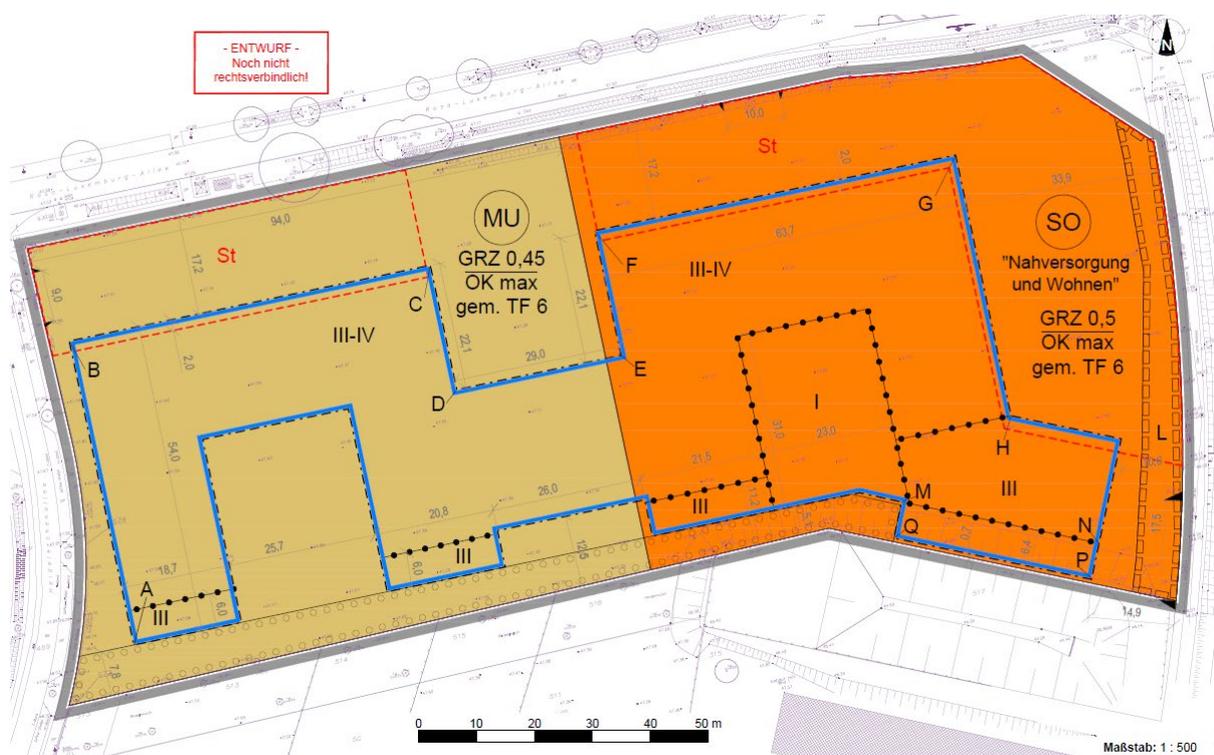




Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung BP Nr. E 44 (Stand Entwurf Oktober 2021)

Quelle: Gemeinde Wustermark / Plan und Recht, Berlin

7.2. INGEK - Gemeindeentwicklungskonzept (2006)

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept Wustermark aus dem Jahre 2006 zeichnet bis zum Zieljahr 2020 eine konzeptionelle Gesamtperspektive für Wustermark. Es wurden Themenfelder analysiert, Leitbilder entwickelt und Entwicklungskonzepte ausgearbeitet. Das Konzept wird seit 2020 fortgeschrieben, um für die nächsten 15 Jahren Handlungsleitlinien zu entwerfen.

Der Abschnitt Handel und Dienstleistung im bestehenden Konzept umfasst im Wesentlichen die Ortsteile Elstal und Wustermark, da diese die beiden größten Siedlungsbereiche darstellen und bereits die Versorgung der Gemeinde gewährleisten.

Zentrale Leitlinien des Gemeindekonzeptes sind:

- Erhöhung der Kaufkraftbindung am Standort
- Erhöhung der Versorgungsqualität (Standortqualität, weicher Standortfaktor)
- Attraktivierung des Einkaufsstandortes
- Stärkung vorhandener Branchen / Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlage
- Verbesserung des Images / des Bekanntheitsgrades

Für den Ortsteil Elstal hat das INGEK u.a. den Aufbau des Nahversorgungsstandortes Rosa-Luxemburg-Allee mit einem Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen und auch umgesetzt (S. 65 INGEK-Bericht). Dieser Lebensmittelmarkt ist jedoch bereits aufgegeben worden, daher kann das Angebot des Ortsteils Elstal im Zeitpunkt der vorliegenden Planänderung nur als ungenügend eingestuft werden.

Insbesondere die Ortsteile Wustermark und Elstal werden schon im INGEK 2006 als Nahversorgungsstandort ausgestaltet.

Ferner wird unter dem Leitziel und Konzept Wohnen und Bildung darauf verwiesen, dass Elstal vor allem als ein Standort mit vielfältigem Wohnangebot erhalten und ausgebaut werden soll. Bereits jetzt ist Elstal der Ortsteil mit dem größten bestehenden Angebot an Mehrfamilienhäusern. Laut des INGEK sind folgende Wohnformen für den Ortsteil vorgesehen:

- Junges Wohnen
- Betreutes Wohnen
- Wohnen durch Konversion
- Experimentelles Wohnen
- Temporäres Wohnen und
- Individuelles Wohnen

Die 4. Änderung des FNPs ist mit den Aussagen und Leitzielen des INGEK vereinbar. Durch die Darstellung von gemischten Bauflächen werden verschiedene Wohnformen und das Wohnen ergänzende Angebote planerisch vorbereitet. Die Darstellung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ eröffnet die Möglichkeit zur Ansiedlung moderner Nahversorgungsangebote.

7.3. Nahversorgungskonzept Wustermark

Mit Beschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeindevertretung Wustermark ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Die Flächen entlang der Rosa-Luxemburg-Allee (im Abschnitt zwischen der Straße „Unter den Kiefern“ und der Hauptstraße) werden als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

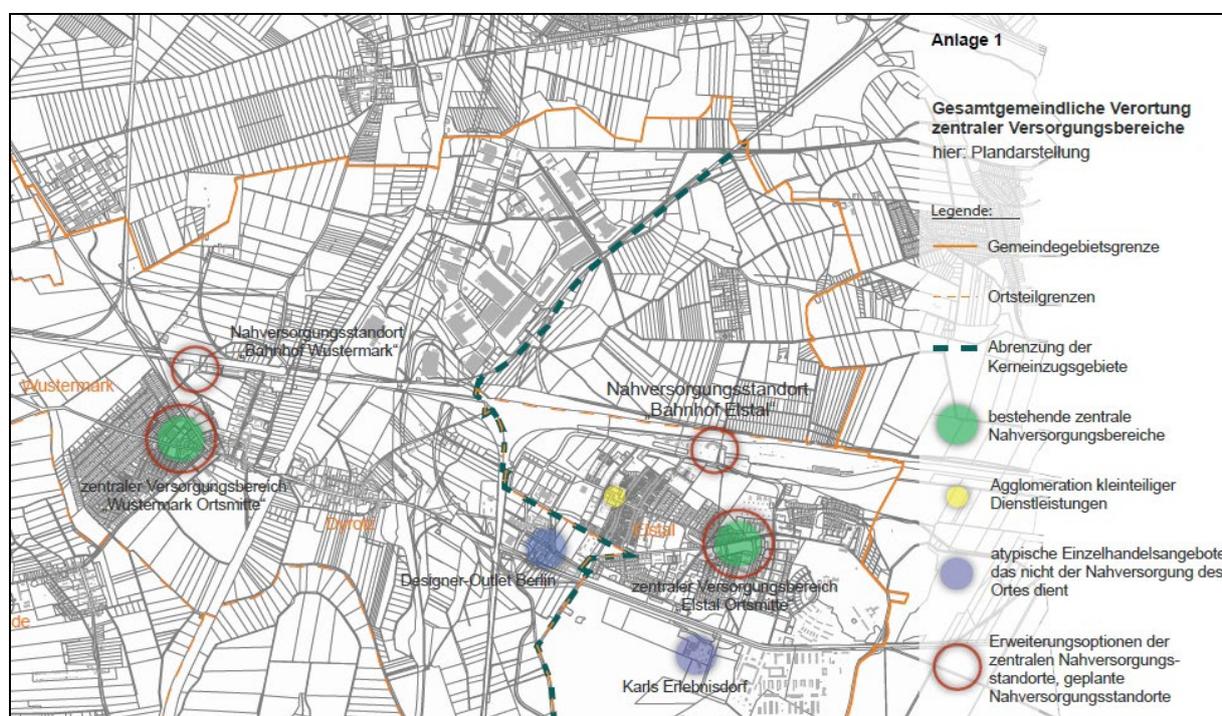


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Plandarstellung zur Verortung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Wustermark

Quelle: Gemeinde Wustermark

Für den Nahversorgungsbereich Elstal verweist das Konzept sowohl auf die bestehenden Angebote (Lebensmittelmarkt, Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Friseur, Bäcker) als auch auf die geplante Entwicklung der bislang brachliegenden Flächen. Es wird explizit auf das Vorhaben der Vonovia abgestellt. So heißt es in der Sachverhaltsdarstellung zum Billigungsbeschluss:

Mit dem Vorhaben und der Aufstellung des Bebauungsplanes E 44 Heidesiedlung Nord, plant die Vonovia SE die Errichtung eines viergeschossigen Wohnkomplexes mit kleinteiligen Nahversorgungsangeboten und einem großflächigen Vollsortimenter im Erdgeschoss. Auch soll mit dem Vorhaben ein dem Gebäude vorgelagerter

Quartiersplatz an der Rosa-Luxemburg-Allee entstehen, um für die Elstaler Bevölkerung ein Quartierszentrum zu schaffen und die Ausbildung eines neuen Ortszentrums zu unterstützen.



Abbildung 5: Darstellung der Angebote im zentralen Versorgungsbereich Elstal

Quelle: Gemeinde Wustermark

Die im Flächennutzungsplan beabsichtigte Darstellung der Plangebietsflächen als gemischte Bauflächen und als Sondergebiet Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der planerischen Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungskonzepts.



C. Inhalte und Begründung der Darstellungen

8. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich

Am 17.07.2006 ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wustermark durch die öffentliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Havelland wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan liegt derzeit in der Fassung der 2. Änderung vom 29.12.2017 vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark enthält in der Planzeichnung für den Änderungsbereich folgende Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen:

- Westliches Teilgebiet: Wohnbaufläche (geplant)
- Östliches Teilgebiet: gemischte Bauflächen (geplant)
- Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze: Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch)
- Wasserschutzgebiet Zone II und III

(vgl. Kap. G Anlagen Flächennutzungsplanänderung).

Weiterhin enthält der rechtswirksame FNP die drei folgenden textlichen Darstellungen:

1. Aus Bauflächen können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen bis max. 2,0 ha können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

2. Aus den Bauflächen sind lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs, der Ver- und Entsorgung sowie Grünflächen lokaler Bedeutung entwickelbar.

3. In den Besonderen Grünflächen sind Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

9. Darstellungen in der 4. Änderung

9.1. Grenze des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die im Zeitpunkt der Planaufstellung un bebauten Flächen südlich der Rosa-Luxemburg-Allee, die zwischen der Heidlerchenallee und der Hauptstraße liegen. Die Grenze des Änderungsbereichs verläuft entlang der benannten Verkehrsflächen, wobei im Flächennutzungsplan nur die Hauptstraße als örtliche Hauptverkehrsfläche dargestellt ist. Die südliche Grenze bilden die Flurstücksgrenzen der angrenzenden Wohnbaugrundstücke



Schneeheidering Nr. 36, 38, 42 und das Flurstück mit dem gemeindlichen Regenwasserrückhaltebecken.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha und entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs kann aus der Planzeichnung entnommen werden.

9.2. Art der Bodennutzung

Im Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) oder nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden. Von beiden Flächenkategorien wird im Rahmen der 4. Änderung Gebrauch gemacht.

Die textliche Darstellung Nr. 1 sieht einen gewissen Entwicklungsspielraum vor: Baugebiete bis 2,0 ha können auch aus anderen als den ihnen zugeordneten Bauflächen entwickelt werden. Aus der Begründung zum Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ergibt sich, dass das Plangebiet selbst deutlich kleiner als 2,0 ha ist. Die Abweichungsklausel könnte hier einschlägig sein. Weitere Voraussetzung ist jedoch, dass die „Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben“. Diese Voraussetzung ist mit der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung nicht erfüllt:

- Die Gemeinde Wustermark stellt Flächen für den großflächigen Einzelhandel im rechtswirksamen FNP grundsätzlich als Sondergebiet dar. Im Darstellungsgefüge sind diese Flächen somit explizit ausgewiesen. Sondergebiete haben somit eine besondere Wertigkeit und Funktion.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zudem immissionsschutzrechtlich anders zu werten als mischgebietstypische Nutzungen.

Im Ergebnis ist die Abweichungsklausel der textlichen Darstellung 1 des rechtswirksamen FNP hier nicht einschlägig. Die Darstellungen müssen geändert werden. Durch die geänderten zeichnerischen Darstellungen bleiben die textlichen Darstellungen 1 bis 3 unberührt.

9.2.1. Änderung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche

Darstellung:

Die bislang als „Wohnbaufläche (geplant)“ dargestellten Flächen werden mit dem Wirksamwerden der 4. Änderung als gemischte Baufläche (geplant) dargestellt.

Der Umfang der von „W“ in „M“ geänderten Flächen beträgt ca. 6.200 m².

Begründung:

Die Gemeinde Wustermark hat durch Beschluss vom 04.05.2021 ein Nahversorgungskonzept gebilligt. Durch den Beschluss hat die Gemeinde die Lage und Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs für die Nahversorgung im Ortsteil Elstal definiert. Die Darstellung von gemischten Bauflächen ist für die Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsabsicht



grundsätzlich besser geeignet als die Darstellung von Wohnbaufläche. Eine gemischte Baufläche sichert eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. So heißt es in der Begründung des rechtswirksamen FNP:

„Die Darstellung Gemischte Bauflächen sichert langfristig die in den Gebieten vorhandene Nutzungsvielfalt – Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Nahversorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Eine Gliederung der Flächen nach der besonderen Art der Nutzung erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.“¹²

Zudem entspricht die angepasste Darstellung dem konkret verfolgten Bauvorhaben, für dessen Realisierung die Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ erfolgt. Im Bebauungsplan Nr. E 44 soll ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauGB festgesetzt werden. Das urbane Gebiet kann nach § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nur aus einer gemischten Baufläche (M) entwickelt werden, nicht aus einer Wohnbaufläche.

9.2.2. Änderung von gemischte Baufläche in Sondergebiet (SO) Nahversorgung Darstellung:

In einem Umfang von ca. 7.800 m² werden bislang als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen mit dem Wirksamwerden der 4. Änderung als Sondergebiet (geplant) mit der Nutzungsangabe „Nahversorgung“ dargestellt.

Begründung:

Die Entwicklung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist in der Regel und auch nach der Systematik des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark nicht aus einer gemischten Baufläche möglich.

Die Gemeinde Wustermark und der Flächeneigentümer des Grundstücks Heidelerchenallee /Rosa-Luxemburg-Allee /Hauptstraße streben jedoch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im östlichen Teilbereich des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs an. Der großflächige Lebensmittelmarkt soll im Erdgeschoss des mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses untergebracht sein. Die Gemeinde möchte damit ihr Nahversorgungsangebot im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Elstal qualifizieren; ein zentraler Versorgungsbereich bedarf zudem ergänzender und konkurrierender Angebote, die über eine gewisse Ausstrahlungskraft verfügen. Im Sinne der städtebaulichen Qualität und der nachhaltigen Flächennutzung soll der Lebensmittelmarkt nicht als freistehendes Solitärgebäude errichtet werden, sondern als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss des mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses.

Zur Umsetzung der Planungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Elstal soll daher im B-Plan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ festgesetzt werden. Dementsprechend muss

12

Gemeinde Wustermark (2006): Flächennutzungsplan Erweiterung und Änderung. Begründung, April 2006 / Juli 2006, S.69.



anstelle der bisherigen Darstellung einer gemischten Baufläche (M) die Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erfolgen.

Hinweis: Die Ergänzung des Begriffs „Wohnen“ in der Nutzungsangabe des Flächennutzungsplans ist nicht zwingend erforderlich. Unter Berücksichtigung der angrenzenden gemischten Bauflächen und der hier beschriebenen Planungsziele der Gemeinde Wustermark kann das Wohnen als zulässige Nutzungsart im B-Plan gestattet werden. Die Nutzungsmischung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

9.3. Darstellung von Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Wie eingangs beschrieben verläuft entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs eine unterirdische Hauptversorgungsleitung. Die Darstellung wird unverändert beibehalten.

9.4. Nachrichtliche Übernahme Wasserschutzgebiet

Außerhalb des Änderungsbereichs verläuft die Grenze des festgesetzten Wasserschutzgebietes Radelandberg. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III. Die vorliegende 4. Änderung berührt die nachrichtliche Übernahme nicht. Sollte sich der Grenzverlauf der Trinkwasserschutzzone im Ergebnis der laufenden Neufestsetzung verändern, kann die Anpassung der nachrichtlichen Darstellung in einem künftigen FNP-Änderungsverfahren erfolgen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung besteht hingegen kein Erfordernis.



D. Planungsalternativen, Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung, Kosten, Flächenbilanz

10. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Abwägung der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 3 BauGB bedarf es u.a. auch einer Prüfung von Alternativen. Die Aufgliederung der Bauleitplanung auf mehrere Planstufen hat dabei Auswirkungen auf den Inhalt und den Umfang der Alternativenprüfung auf der jeweiligen Planungsebene. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind im Gegensatz zum B-Plan weniger detailscharf und vornehmlich auf die Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung ausgerichtet. Dementsprechend gilt es, für die vorliegende FNP-Änderung die grundsätzlich in Betracht kommenden Darstellungsoptionen für den Änderungsbereich (hier: von Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche sowie von gemischter Baufläche zu Sondergebiet „Nahversorgung“) zu prüfen und abzuwägen. Dabei muss beurteilt werden, ob es eine „vernünftige“ Standortalternative für die beabsichtigte Entwicklung - Qualifizierung der Nahversorgungsangebote im Ortsteil Elstal durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters - gibt. Die Alternativenprüfung für Wohnnutzung im Änderungsbereich ist demgegenüber nachrangig, da Wohnen vor und nach der Änderung angesiedelt werden kann.

Bei der Abwägung von Standortalternativen für die Qualifizierung der Nahversorgungsangebote im Ortsteil Elstal lässt sich folgendes festhalten:

- Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung der Nahversorgungsangebote im Ortsteil Elstal schaffen, indem in Ergänzung bereits vorhandenen, nicht großflächiger Nahversorgungsangebote die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden kleinteiligen Angeboten für die Nahversorgung vorbereitet wird. Die Ansiedlung soll auf den einzigen noch unbebauten Flächen im zentralen Versorgungsbereich Elstal erfolgen. Damit ist der Standort als Ausgangspunkt der Alternativenprüfung vorgegeben.
- Es muss daher geprüft werden, ob die Entwicklung am Standort unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten städtebaulich sinnvoll ist. Entspricht die geänderte FNP-Darstellung den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Wustermark? Oder drängt sich vernünftigerweise ein alternativer Standort auf, der im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung besser geeignet wäre?
- Die Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Fall auf den Ortsteil Elstal zu begrenzen, denn ein Planungsziel der Gemeinde Wustermark ist, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung der Elstaler Einwohner zu sichern und zu qualifizieren.

Aus Sicht des Plangebers bieten sich keine Standortalternativen im Ortsteil Elstal an. Denn:

- Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich bereits Angebote der Grund- und Nahversorgung (Lebensmittelmarkt, Post, Schreibwaren, Blumenladen, Apotheke, Friseur, Bäcker). Der im Änderungsbereich anzusiedelnde Lebensmittelmarkt, wäre der



größte Anbieter und damit der sog. Ankerbetrieb im Ortszentrum. Die ansässigen Nutzungen ergänzen sich gegenseitig.

- Mit dem Grundsatzbeschluss vom 04.05.2021 hat die Gemeinde Wustermark ein Nahversorgungskonzept verabschiedet. Damit hat sie in Ergänzung des Flächennutzungsplans und des Gemeindeentwicklungskonzepts die räumliche Struktur von Zentren und Standorten des Einzelhandels definiert. Der hier in Rede stehende Änderungsbereich an der Rosa-Luxemburg-Allee ist im Nahversorgungskonzept als zentraler Versorgungsbereich definiert. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine Stärkung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage vor. Mit der Darstellung der Sondergebietsfläche und der gemischten Bauflächen wird das informelle Entwicklungskonzept im FNP umgesetzt. Der Planstandort entspricht somit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Wustermark.
- Grundsätzlich entspricht die Nachverdichtung von bereits baulich geprägten Flächen im Siedlungsbereich dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung. Der Standort ist bereits verkehrlich erschlossen (einschließlich ÖPNV) und fußläufig gut erreichbar. Es werden ausschließlich anthropogen geprägte Flächen beansprucht. Auch diese Rahmenbedingungen stehen im Einklang mit den grundsätzlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wustermark.
- Löst man sich von der Standortdarstellung des Nahversorgungskonzepts, so wäre auch ein anderer Standort entlang der Rosa-Luxemburg-Allee denkbar. Allerdings wäre ein anderer Standort weniger zentral gelegen. Die verkehrliche Anbindung wäre zudem weniger leistungsfähig und der Eingriff in den Naturhaushalt größer. Synergieeffekte mit den bereits ansässigen Anbietern gingen verloren. Innerhalb der zentral gelegenen Siedlungsflächen des Ortsteils Elstal ist kein besser geeigneter Standort zu identifizieren.

Nach Abwägung der Standortalternativen für die Qualifizierung des Nahversorgungsangebots im Ortsteil Elstal gilt es zu prüfen, welche Darstellungsoptionen für den Änderungsbereich bestehen. Die bisherige Darstellung von Wohnbauflächen in Gemischte Bauflächen und von gemischten Bauflächen in Sondergebiet „Nahversorgung“ ist abzuwägen. Dazu ist zu klären:

- 1.) Ist eine Änderung der bisherigen Darstellung erforderlich?
- 2.) Welche Bauflächenkategorie ist geeignet, um die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung abzubilden?

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes berührt die Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO; es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechts. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder aber in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO zulässig. Dementsprechend soll der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. E 44 ein Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ festsetzen.



Nach dem allgemeinen Darstellungskonzept des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark und dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in Verbindung mit § 5 BauGB bedarf es daher der Darstellung einer Sondergebietsfläche. Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im B-Plan Nr. E 44 kann nicht aus der bisher dargestellten gemischten Baufläche entwickelt werden.

Die Änderung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche ist ebenfalls sinnvoll, um die angestrebte Nutzungsmischung im zentralen Versorgungsbereich planerisch vorzubereiten. Gleichzeitig wird das Wohnen nicht vollständig ausgeschlossen. Die geänderte Darstellung trägt zur Sicherung der vorhandenen Fläche für den Einzelhandel und ergänzende Nutzungen im Ortszentrum von Elstal bei. Die Standortausweisung entspricht der räumlichen Struktur von Zentren und Standorten der gemeindlichen Entwicklungskonzepte. Mit den Festsetzungen im B-Plan Nr. E 44 werden die weiteren Anforderungen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte planerisch abgesichert.

Abwägung zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung und der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Frage nach der räumlichen Ausdehnung des Änderungsbereichs diskutiert und abgewogen. Die Gemeinde stand diesbezüglich im engen Austausch mit dem Landkreis Havelland.

Der Landkreis Havelland regte ursprünglich an, den FNP-Änderungsbereich über die un bebauten Flächen des zentralen Versorgungsbereichs hinaus auszudehnen. Im nahen und weiteren Umfeld der un bebauten Flächen gibt es Darstellungen, die teilweise nicht mehr dem realisierten Bestand sowie den aktuellen Planungszielen der Gemeinde entsprechen. Daher regte der Landkreis an, den Änderungsbereich größer als das Vorhaben des B-Plans Nr. E 44 zu fassen. Der FNP-Änderungsbereich wäre damit deutlich größer gewesen als der räumliche Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. E 44. Da die Gemeinde Wustermark neben der vorliegenden 4. Änderung eine umfassende FNP-Änderung plant, bevorzugte die Gemeinde die Begrenzung des Änderungsbereichs – so wie in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung enthalten. Die übrigen Anpassungen, die nicht mit dem Planvorhaben des B-Plans Nr. E 44 im Zusammenhang stehen, sollten in einem getrennten Sammeländerungsverfahren erfolgen. Mit Stellungnahme vom 28.06.2021 stimmte der Landkreis dieser Vorgehensweise zu.

11. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

11.1. Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Mit der konzeptionellen Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Elstal schafft die Gemeinde Entwicklungsimpulse für die Versorgungssituation und die wirtschaftliche Entwicklung. Im Ergebnis wird der gesamte Änderungsbereich Nutzungen umfassen, die Arbeitsplätze im Plangebiet selbst schaffen.

Die Attraktivität des Ortsteilzentrums Elstal wird sowohl als Wohn- als auch als Gewebestandort gesteigert. Mit der Umsetzung der Planung sind durch die Errichtung des



großflächigen Lebensmittelmarktes, aber auch der zahlreichen kleineren Gewerbeeinheiten positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Daneben werden während der Baumaßnahme Arbeitskräfte beschäftigt.

Mit der Qualifizierung des Ortsteilzentrums kann die Nahversorgung der Elstaler Einwohner gesichert werden, womit die Kaufkraft vor Ort gebunden wird.

Insgesamt ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung auswirkt.

11.2. Bevölkerungsentwicklung

Die 4. Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. E 44 und dessen Umsetzung. Im Plangebiet werden 188 Wohnungen errichtet, die für einen Bevölkerungszuwachs im Ortsteil sorgen. Durch den Bebauungsplan E 44 wird sich die Bandbreite an verfügbaren Wohnformen und Wohnungsgrößen positiv verändern. Für den Bebauungsplan ist ein Mix von Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für unterschiedlichste Nutzergruppen sowie Wohnungen für Senioren vorgesehen. Ein festgesetzter Anteil der Wohnungen ist preisgebunden.

Es sind daher positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung anzunehmen.

Hinweis zu den Wohnfolgeeinrichtungen: Die Gemeinde Wustermark stimmt im Rahmen der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Havelland frühzeitig alle wohnbaulichen Entwicklungsvorhaben ab, so dass diese angemessen in die Bedarfsplanung aufgenommen werden können. Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Wustermark über eine eigene Oberschule mit drei Zügen, die den gemeindlichen Bedarf auch unter der Berücksichtigung der anstehenden Entwicklungen abdecken kann.

11.3. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und zur Standortsicherung des Ortsteilzentrums Elstal geschaffen werden. „Elstal Ortsmitte“ wurde in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wustermark vom 04.05.2021 zusammen mit „Wustermark Ortsmitte“ als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums definiert.

Das Projektvorhaben des Bebauungsplans E 44 „Heidesiedlung Nord“ sieht die Errichtung eines Wohn- und Nahversorgungstandort mit zahlreichen kleinteiligen Gewerbeeinheiten an der Rosa-Luxemburg-Straße vor. Die bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen sollen in das Konzept eingebunden werden. Positive Synergieeffekte sind zu erwarten.

Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse der BBE ergibt sich, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.



11.4. Auswirkungen auf den Verkehr

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit dem B-Plan Nr. E 44 aufgestellt. Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen als Folge der Planänderung und Umsetzung sind zu erwarten: Nach dem vorhabenbezogenen Verkehrsgutachten vom Juli 2021 liegt die vorhandene Verkehrsbelastung der Rosa-Luxemburg-Allee derzeit bei ca. 3.600 Kfz/24h, auf der Hauptstraße bei ca. 4.200 Kfz/24h.¹³

Aus den Nutzungen, die im B-Plan Nr. E 44 zugelassen werden und zum derzeitigen Zeitpunkt absehbar sind (Vollsortimenter und Wohnen sowie eine Kindertagesstätte und kleinteiliges Gewerbe), sind zusätzlich ca. 5.748 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Ermittelt wurde das Verkehrsaufkommen über die Angaben zu den Nutzungs- bzw. Verkaufsflächen sowie der Anzahl an Wohneinheiten, die im Plangebiet entstehen. Während die Wohnungen, die Seniorenwohnungen, der Kinderbetreuungseinrichtung sowie die geplante Begegnungsstätte den geringeren Anteil des zusätzlichen Verkehrs ausmachen, wird durch den Vollsortimenter mit 66 % und das sonstige Gewerbe mit 20 % das meiste zusätzliche Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr erzeugt.¹⁴

Auch ohne das Planvorhaben ist künftig mit einer deutlichen Verkehrszunahmen auf den unmittelbar anliegenden Straßen zu rechnen, so die Angaben des Verkehrsentwicklungsplans der Gemeinde Wustermark, Modul 2 Ortsteil Elstal für das Jahr 2030 (VEP 2030). Es ist mindestens von einer Verdopplung der Kfz-Zahlen auszugehen. Die Verkehrsgutachter sehen die deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Jahr 2030 im Vergleich zur Prognose der Verkehrszunahme durch das Planvorhaben selbst als maßgeblich an. Demnach führen die allgemeinen künftigen Verkehrsentwicklungen bereits dazu, dass am Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität erforderlich werden.¹⁵ Das bereits geltende Planrecht (B-Plan E 28) sieht die Flächen für die Errichtung eines Kreisverkehrs vor. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein Anpassungsbedarf. Gleiches gilt für den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. E 44.

Durch den parallel zur Fahrbahn verlaufenden Fuß- und Radweg sowie die Busanbindung kann ein Teil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad) aufgenommen werden. Im Zuge der Planumsetzung sind durch die Gemeinde auch Maßnahmen zur Optimierung der ÖPNV-Haltepunkte und am Plangebiet vorbeiführenden Fuß- und Radweg vorgesehen.

11.5. Auswirkungen auf die Umwelt

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich Lärm sind dem Umweltbericht zu entnehmen, vgl. Kap. H der Begründung. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen. Grundlagen für den Umweltbericht bilden

¹³ HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, Berlin, 20. Juli 2021, S. 52.

¹⁴ Ebenda, S. 25.

¹⁵ Ebenda, S. 30 und S. 55.



insbesondere ein Geotechnischer Bericht¹⁶, ein Schallgutachten¹⁷, ein Verkehrsgutachten¹⁸, ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag¹⁹ sowie ein Artenschutzfachbeitrag²⁰.

12. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle stellt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans die gerundeten Flächengrößen dar.

Nutzungsart	Größe m² (gerundet)	Anteil in %
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“	7.800	55
gemischte Baufläche (M)	6.200	45
SUMME	14.000	100

13. Kosten der Planung

Der Vorhabenträger der mit dem B-Plan Nr. E 44 eröffneten Vorhaben (Gewerbe- und Wohnkomplex) hat sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Planungskosten zu tragen. Das gilt sowohl für den B-Plan Nr. E 44 als auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Absicherung der Kostenübernahme erfolgt in einem zugehörigen städtebaulichen Vertrag.

16 Geotechnischer Bericht, Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung, Vorentwurf, Rütz GmbH, Borkheide, 25.06.2021

17 Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, Berlin, 26.08.2021

18 Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann - Leichter GmbH, Berlin, 24.03.2021

19 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Daber & Kriege GmbH, Blankenfelde-Mahlow, 12.10.2021

20 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Daber & Kriege GmbH, 16.09.2021



E. Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung

14. Darstellung der Beteiligung am Verfahren

14.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte mit Schreiben vom 27.11.2020. Sie erfolgte parallel mit der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 11.01.2021 frühzeitig die Möglichkeit gegeben, zu den Vorentwürfen von Bebauungsplan und FNP-Änderung Stellung zu nehmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlage der Beteiligung bildete ein mehrseitiges Informationsblatt. Dieses enthielt allgemeine Angaben zur FNP-Änderung und stellte Alternativen für die Abgrenzung des FNP-Änderungsbereichs gegenüber. Ein Vorentwurf der B-Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen war ebenfalls enthalten. Daneben wurde die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom Oktober 2020, das Bebauungs- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers, Stand 21.09.2020, die Biotopkartierung vom Oktober 2020, der geotechnische Bericht vom Februar 2018 sowie eine vororientierende Altlastenuntersuchung zur Verfügung gestellt.

Von den 34 am Verfahren beteiligten TÖB, Behörden und Nachbargemeinden haben insgesamt 21 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die beteiligten Stellen sowie die wesentlichen vorgebrachten Einwände oder Anregungen, soweit sie die Flächennutzungsplan-Änderung betreffen.

Überblick über die wesentlichen Inhalte der TÖB-Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Behörde, Träger öffentlicher Belange, benachbarte Gemeinde	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen der Gemeinde und der Behörde besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Der Standort liegt nach dem von der Gemeindevertretung am 04.05.2021 beschlossenen Konzeptpapier zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) innerhalb des ZVB Elstal. Es wurde nachvollziehbar



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark

Behörde, Träger öffentlicher Belange, benachbarte Gemeinde	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	dargelegt, dass bereits die aktuell bestehende Kaufkraft in der Gemeinde Wustermark eine Nachfrage für den geplanten Umfang an Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft.
Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming	Aufgrund von Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020, liegen keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für die Region Havelland-Fläming vor. Es erfolgt der Verweis auf die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 und Inkrafttreten des Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“.
Landkreis Havelland	Im Änderungsbereich ist mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen. Die Darstellung des FNP entsprechen nicht mehr den aktuellen Planungszielen der Gemeinde und müssen daher angepasst werden. Sollte der Änderungsbereich des FNP ausgedehnt werden, muss auch das Untersuchungsgebiet für den Natur- und Artenschutz ausgeweitet werden. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Radelandberg.
Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	Verweis auf die Gültigkeit einer früheren Stellungnahme Hinweis darauf, dass Wustermark im Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen wird. Es erfolgt der Hinweis, dass die Gemeinde kein gesamtgemeindliches Einzelhandelskonzept hat. (Verweis Beschluss zur Verortung zentralen Versorgungsbereiche in Wustermark vom 04.05.2021)
Landesbetrieb Straßenwesen (LS)	Der LS fordert den Leistungsfähigkeitsnachweis für die Knotenpunkte der Anschlussstellen an der B 5 (Nord, Süd) sowie um das Plangebiet. Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung benachbarte Maßnahmen und Bebauungspläne zu beachten sind. Dem Vorhaben wird bis zur Vorlage einer verkehrstechnischen Untersuchung nicht zugestimmt.
Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam	Die IHK verweist auf den Verstoß gegen das Ziel 2.12 LEP HR.
Wasser- und Abwasserverband "Havelland"	Die Hauptversorgungsleitungen für Trink- und Schmutzwasser kann im FNP dargestellt werden.
E.DIS Netz GmbH	Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS.



Behörde, Träger öffentlicher Belange, benachbarte Gemeinde	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG	Änderungen an den Anlagen oder des Geltungsbereichs sind mit der NBB erneut abzustimmen.
Stadt Falkensee	Es wird auf den durch die Bevölkerungsentwicklung steigenden Bedarf an sozialer Infrastruktur hingewiesen. Angebot der Schulplätze in Oberschulen Die Kapazitäten der Falkenseer Oberschulen sind ausgeschöpft.
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Bodendenkmalpflege	Keine Bodendenkmale bekannt. Hinweis auf gesetzliche Vorschriften, die beim Auffinden von Bodendenkmalen zu beachten sind.

Einzelheiten der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

14.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.02.2021 bis 26.03.2021 durch öffentliche Auslegung der vorgenannten Unterlagen zur TöB-Beteiligung. Die Unterlagen konnte bei der Gemeinde im Rathaus (Zimmer 222), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) während der Dienststunden eingesehen werden und waren auf der Internetseite der Stadt online abrufbar.

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

14.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark am 08.12.2021. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der folgenden Unterlagen:

- 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich "Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal" – Planzeichnung vom 29.10.2021
- 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße, Elstal“ – Begründung mit Umweltbericht vom 29.10.2021
- Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom 17.09.2021 (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)



- 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich „Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal“ - Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 17.09.2021
- Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark vom 12.10.2020 (nur digital, in Begründung integriert)
- Stellungnahme unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark vom 30.04.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Geotechnischer Bericht Nr. IBR/224/21 für das Bauvorhaben Wohn- und Gewerbebebauung – Heidesiedlung - Bearbeitungsstufe: Voruntersuchung vom 25.06.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Vororientierende Altlastenuntersuchung zu.: IBR/018/18 für das Bauvorhaben Wohn- und Gewerbebebauung – Heidesiedlung vom 30.01.2018 (nur digital, in Begründung integriert)
- Bebauungsplan Nr. E44 „Heidesiedlung Nord“ Gemeinde Wustermark, OT Elstal - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom 12.10.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland Teil II Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Anlage 1: Konfliktplan vom 12.10.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße“ Gemeinde Wustermark, OT Elstal - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.09.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ Rosa-Luxemburg-Allee/ Hauptstraße, in Wustermark OT Elstal (Landkreis Havelland) - Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse vom 11/2020 (nur digital, in Begründung integriert)
- Bescheid zur Umsiedlung von Zauneidechsen vom Landkreis Havelland vom 14.04.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II – Gutachten Nr. 047L5 G1 vom 26.08.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Verkehrstechnische Untersuchung - B-Plan E 44 "Heidesiedlung Nord" an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal-Wustermark vom 20.07.2021 (nur digital, in Begründung integriert)



Die Unterlagen zur Beteiligung konnten in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich zum 04.03.2022 bei der Gemeinde im Rathaus (Zimmer 222), Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark (OT Wustermark) während der Dienststunden eingesehen werden und waren auf der Internetseite: www.wustermark.de (Aktuelles > öffentliche Auslegungen) oder <https://www.uvp-verbund.de/bb> abrufbar.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

14.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.12.2021. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 28.01.2022 die Möglichkeit gegeben, zu den oben benannten Entwurfsunterlagen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark Änderungsbereich "Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Elstal" Stellung zu nehmen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erneut die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Grundlage der förmlichen Beteiligung bildeten sämtliche Entwurfsunterlagen und umweltbezogene Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwendet wurden. Die Unterlagen standen zum Download auf der Homepage des zuständigen Planungsbüros Plan und Recht GmbH bereit.

Von den 35 am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden haben insgesamt 23 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben. Es gab keine Einwendungen, die gegen die Planung sprachen. Es gab auch keine Vorträge, denen widersprochen oder aber nicht gefolgt wurde. Die Planung wurde mehrheitlich bestätigt.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 4. FNP-Änderung.

Behörde, Träger öffentlicher Belange, benachbarte Gemeinde	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.
Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming	Aufgrund von Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020, liegen keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für die Region Havelland-Fläming vor. Es erfolgt der Verweis auf die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 und Inkrafttreten des Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“. Es wurde dargelegt, dass die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist.



Behörde, Träger öffentlicher Belange, benachbarte Gemeinde	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	Dem Vorhaben stehen keine Belange der Regionalplanung entgegen.
Landkreis Havelland	<p>Der Begrenzung der 4. Änderung auf das Planvorhaben der Vonovia wurde durch das Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung bestätigt.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde regte eine redaktionelle Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts an. Bzgl. der Art Zauneidechse sollte vermerkt sein, dass dieser artenschutzrechtliche Konflikt auf nachgelagerter Ebene über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gelöst werden konnte. Bei den Aussagen unter Punkt 23.1 zum Schutzgut Tiere sollte bei der Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung auf die im Zuge der Untersuchungen zum Bebauungsplan gewonnenen Erkenntnisse eingegangen werden. Weiterhin wurde angeregt zu prüfen, welche Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des B-Plans für das Schutzgut Boden vorgesehen werden (Dachbegrünung, Baumpflanzungen in Verkehrsflächen, externe Kompensationsmaßnahme). Diese redaktionellen Ergänzungen wurden in der Feststellungsfassung vorgenommen.</p>
Landesamt für Umwelt	Das Landesamt für Umwelt bestätigt in seiner Stellungnahme, dass der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG (sinnvolle Anordnung störender und empfindlicher Nutzungen) durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt wird. Das Schallgutachten wird als korrekt und nachvollziehbar empfunden. Der angedachten Änderung des FNP wird hinsichtlich des Immissionsschutzes zugestimmt.
Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich bestehen im Grundsatz keine Einwände, da der FNP aufgrund seiner Leitfunktion zur Koordinierung der gemeindlichen Entwicklung und Ordnung für das Gemeindegebiet ein gesamtträumliches Entwicklungskonzept darstellt.
Industrie- und Handelskammer Potsdam (IHK)	Die IHK Potsdam befürwortet die Weichenstellung für die künftige Ortskernentwicklung des Ortsteils Elstal im Sinne der vorgesehenen Änderung des FNP. Dennoch die IHK für die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes, das u.a. mit Hilfe eines Sortiments- und Standortkonzeptes als wichtiges städtebauliches Steuerungsinstrument dient und den Orientierungsrahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wustermark bildet.
Landesbetrieb Straßenwesen (LS)	Der Landesbetrieb befürwortet sowohl die Anlage des Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich von Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße als auch die bauliche Anpassung der Anschlussstelle Elstal Olympisches Dorf gemäß dem Verkehrsentwicklungsplanes - Modul 2 der Gemeinde Wustermark. Der Vorplanung zur Anpassung der beiden



Behörde, Träger öffentlicher Belange, benachbarte Gemeinde	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
	<p>Teilknoten mit LSA ist mit dem LS abzustimmen. Die Einreichung und Zustimmung des LS zur Vorplanung der Anschlussstelle Elstal Olympisches Dorf der B 5 ist die Voraussetzung für die endgültige Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. E44 „Heidesiedlung Nord“. Der FNP-Änderung wird zugestimmt.</p> <p><i>Anmerkung: Die Hinweise betreffen in der Hauptsache den B-Plan und haben daher keine unmittelbare Relevanz für die FNP-Änderung. Das Plangebiet ist bereits als Baugebiet ausgewiesen.</i></p>
Wasser- und Abwasserverband "Havelland"	<p>Das Wasserwerk Radelandberg ist seit März 2021 dauerhaft in Betrieb. Beachtung der Vorgaben für die Trinkwasserschutzzone III entsprechend der Ausführungen im Schreiben vom 15.12.2020.</p> <p><i>Anmerkung: Es erfolgte eine redaktionelle Anpassung in Kapitel 5.4.3 der Begründung.</i></p>
Gemeinde Dallgow-Döberitz	<p>Es ist nicht zu erwarten, dass die Gemeinde Dallgow-Döberitz durch die Umsetzung der Planung an Kaufkraft verliert. Die Nachbargemeinde weist auf die hohe Auslastung der Bundesstraße B5 hin. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wustermark wird gefordert, dass die Funktionsfähigkeit der Bundesstraße B 5, insbesondere aller Anbindungen, Kreuzungen und Auffahrten sowie Abfahrten dauerhaft sicherzustellen ist.</p> <p><i>Anmerkung: Die Hinweise zum Verkehr betreffen in der Hauptsache den B-Plan und haben daher keine unmittelbare Relevanz für die FNP-Änderung. Die Gemeindeverwaltung Wustermark hat bereits Gespräche dem Landesbetrieb bezüglich der Anschlussstelle B5 geführt.</i></p>
Stadt Nauen Landeshauptstadt Potsdam	<p>Beide Nachbargemeinden führten aus, dass deren Belange nicht berührt werden.</p>
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege	<p>Gegen die Ausweisung des bezeichneten Gebietes südlich der Rosa-Luxemburg-Allee als Sondergebiet zur Errichtung eines Nahversorgers bestehen aus denkmalfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Auf den Umgebungsschutz der benachbarten Baudenkmale (Garagenkomplex der Flak-Kaserne) wird hingewiesen.</p>

Materielle Änderungen am Entwurf der FNP-Änderung waren nicht erforderlich. Es erfolgten lediglich die o.g. redaktionellen Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht. Die Begründung wurde zudem dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben.



15. Schlussabwägung

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, ihr Ortsteilzentrum neu zu ordnen und zu qualifizieren. Das Nahversorgungsangebot für die Elstaler Einwohner ist derzeit unzureichend, da die Grundversorgung lediglich über eine der beiden Lebensmittelmärkte am Nahversorgungsstandort an der Rosa-Luxemburg-Allee 30/32 erfolgt. Der Lebensmittelmarkt an der Rosa-Luxemburg-Allee 30 wurde aufgegeben. Eine Nachnutzung ist nicht in Aussicht.

Da die Einwohnerzahl in Elstal deutlich anstieg und auch in den kommenden Jahren weiter steigen soll, steht dem derzeit unzureichenden Nahversorgungsangebot eine steigende Nachfrage gegenüber. Vor diesem Hintergrund will die Gemeinde Wustermark ihr Grund- und Nahversorgungsangebot qualifizieren und ausbauen. Auf Grundlage der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und der zentralen Lage, ist beabsichtigt, in diesem Bereich ein Ortsteilzentrum zu entwickeln. In diesem Sinne hat die Gemeindevertretung Wustermark mit Beschluss vom 4. Mai 2021 ein Nahversorgungskonzept gebilligt und darin einen zentralen Versorgungsbereich in Elstal ausgewiesen. Künftig soll auf der derzeit brachliegenden Fläche ein viergeschossiger Wohn- und Gewerbekomplex errichtet werden. Der Gebäudekomplex soll Seniorenwohnen, klassische Wohnungen und in der Erdgeschosszone kleine Gewerbeeinheiten für Dienstleitungen, Gastronomie u.ä. umfassen. In Ergänzung zu dem benachbarten Nahversorger soll ebenfalls ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden.

Die Fläche liegt derzeit im Geltungsbereich des B-Plan E 28 „Heidesiedlung“ – Teilbereich B, in der 1. Änderung. Das geltende Planungsrecht lässt das Planvorhaben nicht in gewünschter Form zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der Realisierung des Vorhabens, erfolgte die Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten nach § 8 und § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind, soll der aufzustellende B-Plan im Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts ein Sondergebiet mit nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ festsetzen. Die westlichen Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Im Sondergebiet werden Vorgaben zur zulässigen Größe der Verkaufsfläche und der zulässigen Sortimente der Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Die geplante Festsetzung des Sondergebiets nach § 11 BauNVO und des Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO im Bebauungsplan Nr. E 44 ist nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP in der Fassung der 2. Änderung vom 29.12.2017 entwickelbar. Somit ist neben der Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 auch die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Planvorhabens erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll künftig die westlich gelegene Wohnbaufläche als gemischte Baufläche darstellen. Die gemischte Baufläche soll in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert werden.

Der FNP-Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“; die im Vorentwurf diskutierte Ausdehnung des Änderungsbereichs wurde nach Abwägung verworfen. Auf der Grundlage der Stellungnahme des Bauordnungsamtes fand am 28.06.2021 eine Abstimmung zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Bauordnungsamt des Landkreises statt. Die verschiedenen



Alternativen zur Änderung des FNP der Gemeinde Wustermark wurden diskutiert. Im Ergebnis verständigte man sich im Juni 2021 auf die Variante 1: Begrenzung der parallelen FNP-Änderung auf das Plangebiet des B-Plan Nr. E 44. Die Anpassungen der FNP-Darstellungen im Umfeld des Vorhabens sollen und können im Rahmen eines nachgelagerten weitreichenderen Änderungsverfahrens erfolgen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie eine zweistufige Beteiligung wurden durchgeführt.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Erhebliche Auswirkungen resultieren für die Schutzgüter Fläche und Boden, da eine Neuversiegelung im Umfang von bis zu 14.294 m² zu erwarten ist. Der Änderungsbereich ist bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen, sodass keine bisher unbesiedelte Fläche neu in Anspruch genommen wird. Die vom Eingriff betroffenen Biotope sind grundsätzlich nur von geringer Wertigkeit. Belange des Artenschutzes sind nur insoweit betroffen, dass Lebensraum der Zauneidechse beansprucht wird. Auch wenn die Qualität des Lebensraums und der Bestandszustand der Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche als schlecht einzustufen sind (BUBO 2020), wurden die Zauneidechsen bereits auf entsprechende Ersatzflächen umgesiedelt (vorgezogener Ersatzmaßnahmen). Natura 2000-Gebiete werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. Im Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ werden Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt, um die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Darstellungen zu den Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schwerpunkt der planerischen Abwägung der vorliegenden FNP-Änderung bildeten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung,
- Konzeptionelle Ordnung der Nahversorgungsangebote in der Gemeinde Wustermark,
- Auswirkung der Planung auf die Umwelt und den Naturhaushalt,
- Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch durch Verkehr und Lärm,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Den vorgenannten Belangen wurde insbesondere durch Festsetzungen im B-Plan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ abwägungsrecht Rechnung getragen:

Durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen wurde der Umfang der Nutzungen auf ein raumordnerisch verträgliches Maß begrenzt. Die Verkehrs- und Stellplatzflächen wurden den Bedarfen und Nutzungen entsprechend im B-Plan festgesetzt. Einen weiteren Schwerpunkt der B-Planinhalte bilden die grünordnerischen Festsetzungen, die zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Umwelt, Natur und Arten beitragen sowie die Festsetzungen zum Schallschutz. Bei der Planerstellung erfolgte eine intensive Abstimmung mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Auf der Ebene des Flächennutzungsplan trägt die räumliche Begrenzung des Sondergebiets und die Darstellung der gemischten Baufläche dazu bei, die angestrebte Nutzungsmischung planungsrechtlich vorzubereiten und zugleich den Vorgaben der Landesplanung zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen Rechnung zu tragen.



Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Parallel fand jeweils eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Aus der Öffentlichkeit ging im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens keine Stellungnahme ein.

Die Anregungen von Behörden und Nachbargemeinden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB flossen in den ausgelegten Entwurf der 4. FNP-Änderung ein. Da laut den Aussagen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) im Zeitpunkt des Vorentwurfs die Planungsabsichten nicht hinreichend beurteilt werden konnten, wurde von der Gemeinde ein Nahversorgungskonzept zur Definition und Verortung ihrer zentralen Versorgungsbereiche erstellt. Dieses Konzept wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 04.05.2021 gebilligt. Im Ergebnis der Abstimmung konnte von der GL die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung bestätigt werden. Zudem wurde auf Anregung der Stellungnahme der GL die Auswirkungsanalyse der BBE um einen Nachweise zur „Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark“ ergänzt, das die Tragfähigkeit der aktuellen Kaufkraft aufzeigt und bestätigt.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ergab sich redaktioneller Ergänzungsbedarf an der Begründung und dem Umweltbericht. Einzelheiten ergeben sich aus dem vorhergehenden Kapitel der Begründung.

Die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gab im Übrigen kein Anlass, den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans materiell zu ändern. Damit konnte die Feststellungsfassung über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden.



F. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

G. Anlagen Flächennutzungsplanänderung

16. Planausschnitt des bisher wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Gemeinde Wustermark mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

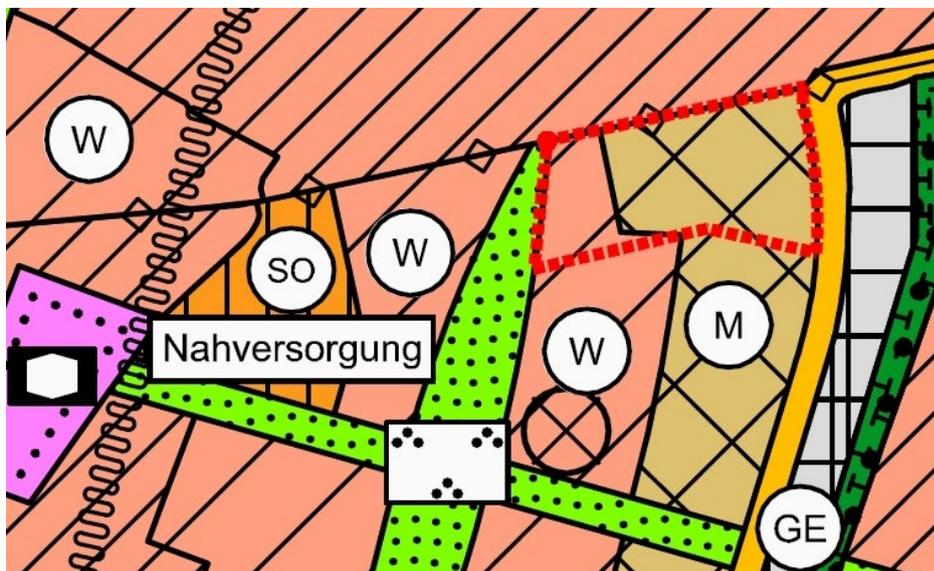


Abbildung 6: Bisher wirksame Darstellung im Änderungsbereich (rot umrandet)

17. Planausschnitt der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

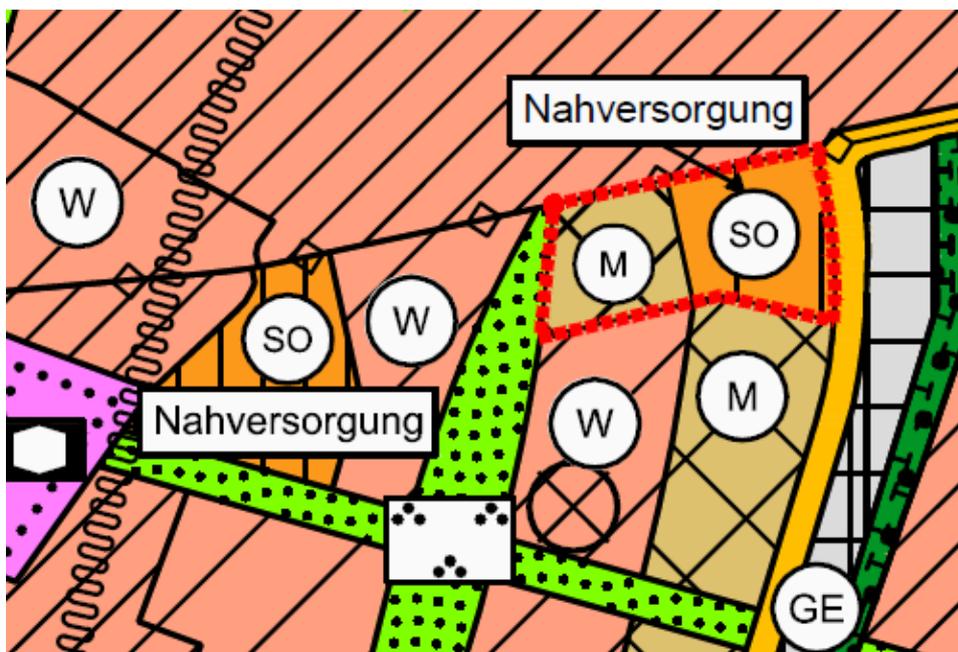


Abbildung 7: künftige Darstellung im Änderungsbereich (rot umrandet)



18. Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem geänderten Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB wird dem wirksamen Flächennutzungsplan beigelegt.



H. Umweltbericht

19. Einleitung

Nach § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB ist für die 4. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ein Umweltbericht anzufertigen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die Schwierigkeit, dass noch kein Baurecht geschaffen, sondern nur vorbereitet wird. Daher können die Umweltauswirkungen nur anhand möglicher nachfolgender Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, und den auf Grundlage dieser Bebauungspläne zulässigen Vorhaben überschlägig abgeschätzt werden. Auch können auf FNP-Ebene regelmäßig noch keine verbindlichen Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen festgelegt werden.

Die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt für diese Umweltprüfung beispielhaft anhand der Planung, die Gegenstand des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ ist. Auch wenn auf FNP-Ebene nicht sichergestellt werden kann, ob die Planung in dieser Form umgesetzt wird, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass eine Umsetzung zumindest in ähnlicher Form und mit ähnlichen Auswirkungen erfolgen wird. Daher erscheint diese Vorgehensweise sachgerecht. Es werden Maßnahmen benannt, die dazu geeignet sind, die Umweltauswirkungen dieses Vorhabens im Rahmen der nachfolgenden Verfahren zu vermindern und zu bewältigen.

Zur Abfassung des Umweltberichts wurde auch auf die Stellungnahmen zum B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ zurückgegriffen, zumal sich diese zumeist sowohl auf die FNP-Änderung als auch auf den Bebauungsplan beziehen, da die frühzeitige Beteiligung für beide Pläne gemeinsam durchgeführt wurde. Wesentliche Grundlage für den folgenden Umweltbericht bilden auch die Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. E 44 erarbeitet wurden. Es handelt sich dabei um einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag, einen Artenschutzfachbeitrag, eine vororientierende Altlastenuntersuchung, einen geotechnischen Bericht, sowie Verkehrs- und Lärmprognosen zum Gebiet des B-Plans Nr. E 44 insgesamt sowie eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters²¹.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des FNP entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 44. Der Änderungsbereich ist kleiner als 2,0 ha.

Mit der Änderung der Darstellung in diesem Bereich im Flächennutzungsplan werden keine neuen Baugebiete oder erstmaligen Eingriffe vorbereitet. Die FNP-Änderung erfasst nur anthropogen überformte Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Aus der FNP-Änderung selbst resultieren keine umweltrelevanten Auswirkungen für die Schutzgüter nach BauGB, die gesondert untersucht werden müssten. Die Aussagen der vorliegenden Gutachten

²¹ Die vollständige Auflistung der verwendeten Fachbeiträge ist dem Kapitel „Referenzliste der Quellen“ des Umweltberichts zu entnehmen.



zum Bebauungsplan Nr. E 44 sind geeignet, die mittelfristigen Auswirkungen der 4. Änderung zu beschreiben und zu bewerten.

Im Übrigen wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung berücksichtigt.

20. Kurzdarstellung der Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark und umfasst das brachliegende Flurstück 575, Flur 17, Gemarkung Elstal an der Rosa-Luxemburg-Allee zwischen Heidlerchenallee und Hauptstraße. Die Fläche soll aktiviert und kurzfristig einer baulichen Entwicklung zugeführt werden: Der Flächeneigentümer plant die Errichtung eines viergeschossigen Wohnkomplexes mit kleinteiligen Nahversorgungsangeboten und einem großflächigen Vollsortimenter im Erdgeschoss. Auf Anregung der Gemeinde soll mit dem Vorhaben ein dem Gebäude vorgelagerter Quartiersplatz an der Rosa-Luxemburg-Allee entstehen, um für die Elstaler Bevölkerung ein Quartierszentrum zu schaffen und die Ausbildung eines neuen Ortszentrums zu unterstützen.

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt, ihr Ortsteilzentrum in Elstal neu zu ordnen und zu qualifizieren. Derzeit gibt es ein nur unzureichendes Nahversorgungsangebot in dem Ortsteil, das einer deutlich steigenden Nachfrage gegenübersteht. Auch die Einwohnerzahl ist in kurzer Zeit stark gewachsen und wird weiterhin ansteigen. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Wustermark das Grund- und Nahversorgungsangebot im Ortsteil Elstal qualifizieren und erweitern.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen im B-Plan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO und ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Dazu muss anstelle der bisherigen Darstellung im FNP einer gemischten Baufläche eine Sondergebietsfläche gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO und anstelle der Wohnbaufläche eine gemischt Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Weitere Änderungen – insbesondere Änderung der Flächenkulisse oder Aufnahme neuer Darstellungen – sind nicht beabsichtigt.

21. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die für die bauleitplanerische Umweltprüfung zentrale „Rahmenvorschrift“ des § 2 Abs. 4 BauGB enthält die Aufforderung an die Gemeinde, dass für jeden Bauleitplan festzulegen ist, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der naturschutzrelevanten Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Gemeinde entscheidet bei dieser Festlegung auch darüber, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann“. Die relevanten Prüfpunkte sind in der Anlage 1 zum BauGB enthalten.



Die aufgelisteten Prüfpunkte der Anlage 1 zum BauGB sind nur unter der Voraussetzung inhaltlich abzuarbeiten, dass eine Festlegung der Gemeinde ergibt, dass der Untersuchungsaspekt sowohl nach Wissenstand und Prüfmethode inhaltlich zu bewältigen ist, als auch angemessener Weise verlangt werden kann. Soweit sich bestimmte Prüfpunkte als veraltet oder als nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand untersuchungsfähig erweisen, obliegt es der Gemeinde zu entscheiden, dass Gutachten hierzu nicht eingeholt werden müssen. Es besteht insoweit keine Aufklärungspflicht.

Eine Prüfung dürfte dann überzogen und unangemessen sein, wenn der Erkenntnisgewinn im Zuge einer zu veranlassenden Untersuchung voraussichtlich einen sehr hohen (kostenintensiven und/oder lange währenden) Prüfaufwand voraussetzt, aber die Untersuchung auf das gemeindliche Abwägungsergebnis keinen Einfluss haben wird, weil sie zu unbedeutend sein wird.

Das Protokoll der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist der Anlage 1 zum Umweltbericht zu entnehmen.

22. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

22.1. Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans relevant:

Ziel und Grundsätze	Beachtung in der Planung
Z 6.2 Freiraumverbund Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seiner Verbundstruktur beeinträchtigen.	Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den landesplanerisch festgelegten Freiraumverbund und berührt nicht die entsprechend ausgewiesenen Flächen.
G 5.1 Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.	Diesem Grundsatz wird entsprochen. Die FNP-Änderung bezieht sich auf ein bereits überformtes und infrastrukturell erschlossenes Gebiet, das nachgenutzt wird.
G 8.1 Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen	Durch die Sicherung und Qualifizierung eines zentral inmitten des Ortsteils Elstals gelegenen Nahversorgungsstandorts wird



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark

Ziel und Grundsätze	Beachtung in der Planung
<ul style="list-style-type: none">- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.	<p>ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet.</p> <p>Eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung kann im Rahmen der FNP-Änderung nicht getroffen werden, da diese nur das Grundstück des Einzelvorhabens umfasst. Im Rahmen des B-Plans Nr. E 44 werden - soweit im Rahmen des Vorhabens möglich - Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.</p>
<p>G 8.3</p> <p>Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen der Wasserrückhaltung und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.</p>	<p>Auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zurückgehalten und versickert wird. Auf Ebene der FNP-Änderung können entsprechende Regelungen noch nicht rechtsverbindlich getroffen werden.</p>

22.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatSchG

Aussage der Fachgesetzte	Berücksichtigung in der Planung
<p>Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)</p> <p>NATURA 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete / Special Protection Area (SPA) (§§ 24, 25, 32 BNatSchG)</p>	<p>Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines nach § 23 BNatSchG oder nach § 26 BNatSchG geschützten Areals.</p> <p>Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ (NSG 3444-502) befindet sich in rund 1,2 km Entfernung. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete „Nauen-Brieselang-Krämer“ im Nord-Osten sowie das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ befinden sich in rund 1,0 km Entfernung.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb bzw. im Nahbereich eines nach §§ 24, 25, 32 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind „Rhinslake bei Rohrbeck“ (DE 3444-305) im Norden und das FFH- bzw. SPA-Gebiet „Döberitzer Heide“ (DE 3444-303/ 401) im Süden und liegen außerhalb von Elstal in</p>



Aussage der Fachgesetzte	Berücksichtigung in der Planung
	<p>einem Mindestabstand von 1,0 km zum Geltungsbereich.</p> <p>Aufgrund der Distanz der benannten Schutzgebiete zu dem Vorhaben, sind keine Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgebiete ersichtlich und werden auch nicht prognostiziert.</p>
<p>geschützte Biotop nach § 18 BbgNatSchAG LSA i.V. m. § 30 BNatSchG</p>	<p>Im Änderungsbereich befinden sich keine in bestimmter Ausprägung geschützten Biotop gem. § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG. Nach Auswertung der Naturschutzfachdaten des LfU befinden sich die nächstgelegenen geschützten Biotop nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG in rund 0,9 km Entfernung in östlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um ein perennierendes Kleingewässer. Die Planung hat keinen Einfluss auf geschützte Biotop nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG.</p>
<p>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG</p> <p>Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich erst auf der Ebene der Zulassung des einzelnen baulichen Vorhabens. Sollte das auf der FNP-Änderung bzw. dem Bebauungsplan basierende Vorhaben wegen der Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 jedoch nicht genehmigungsfähig sein, stellt sich der Bebauungsplan als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar. Daher müssen die artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Planungsebene behandelt und die Möglichkeiten der Konfliktlösung aufgezeigt werden. Auf Ebene des FNP ist überschläßig einzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Konflikte auf Ebene der nachfolgenden Planungen ggf. lösbar sind.</p>	<p>Auf Ebene des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt, um zu überprüfen, ob mit der Umsetzung der Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten ist, die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europarechtlich geschützte Vogelarten betreffen (das sind alle Brutvögel).</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf den nachfolgenden Planungsebenen des Bebauungsplans und auf Ebene der Zulassung des Vorhabens vermieden werden kann.</p> <p>Durch das Vorhaben gehen Habitate der Zauneidechse verloren. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Umsetzung des konkreten Bauvorhabens auszuschließen, erfolgten vorgezogen im Jahr 2021 der Abfang und das Umsetzen der Zauneidechse auf geeignete Ersatzflächen. Bauzeitenregelung können Beeinträchtigungen der Avifauna vorbeugen. Durch das Vorhaben sind keine sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren.</p>



22.3. Umweltbezogene Ziele aus Fachplänen

umweltbezogener Fachplan	Berücksichtigung in der Planung
<p>Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) Das Landschaftsprogramm wurde im Jahr 2000 aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt in der räumlichen Region „Mittlere Mark“. Die landesweiten Entwicklungsziele sind die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die umweltgerechte Nutzung, Entwicklung eines landesweiten Schutzgebietssystems und der Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Weitere übergeordnete Ziele sind u.a. die Erhaltung der Kernflächen des Naturschutzes sowie von großräumigen, störungsarmen Lebensräumen.</p>	<p>Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitz. Die Fläche wurde vor dem Abzug der hier stationierten Streitkräfte als Fahrzeug- und Reparaturdepot (einschließlich Tankanlagen) mit den dazugehörigen baulichen Anlagen für militärische Fahrzeuge genutzt. Die Flächen waren, bevor sie entsiegelt wurden, großflächig mit Beton oder Asphalt befestigt oder geschottert bzw. mit baulichen Anlagen bebaut.</p> <p>Bei dem zu beplanenden Standort handelt sich demnach seit geraumer Zeit um eine Siedlungsfläche, die durch die bereits umgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen zwischenzeitlich den Charakter einer Grünfläche erlangt hat. Die bauliche Nachnutzung dieser zentralen Fläche innerhalb der Ortslage von Elstal war stets ein Planungsziel der Gemeinde.</p> <p>Das Planvorhaben beugt der Inanspruchnahme unberührter Flächen vor und trägt damit zur Erreichung der LaPro-Ziele bei.</p>
<p>Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) Grundsätze § 5 Abs. 2 und 4 LEPro 2007 - Siedlungsentwicklung: Abs. 2: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Abs. 4: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.</p>	<p>Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche im Siedlungsbereich. Demnach wird dem Gebot der Innenentwicklung mit der 4. FNP-Änderung gefolgt.</p> <p>Die Planung dient der Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Einzelhandelsstandorts in einem Bereich der als zentraler Versorgungsbereich (Ortsmittel Elstal) ausgewiesen ist. Demnach wird auch Abs. 4 entsprochen.</p>



umweltbezogener Fachplan	Berücksichtigung in der Planung
<p>Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland Der Landschaftsrahmenplan wurde im Jahr 2014 aufgestellt. Für den Bereich des Plangebietes wird die Aufwertung sonstiger Siedlungsgebiete gefordert. Wesentliche Biotopverbundelemente liegen nicht im Plangebiet und seinem direkten Umfeld.</p>	<p>Mit der Nachnutzung der brachliegenden Flächen im Siedlungszusammenhang wird der Forderung des Landschaftsrahmenplans entsprochen. Auf der Ebene des B-Plans erfolgen zudem grünordnerische Festsetzungen, die zur Begrünung der Siedlungsfläche beitragen.</p>
<p>Landschaftsplan Wustermark Der Landschaftsplan-Entwurf des Landkreises Havelland aus dem Jahr 1997 stellt für das Plangebiet, analog zum wirksamen Flächennutzungsplan, Wohnbauflächen bzw. als Parkbaumsiedlung“, vordringlicher Schutz und Entwicklung des Altbaumbestandes, Ausrichtung der Neupflanzungen auf langlebige Laubgehölze, Optimierung der Standortbedingungen.</p>	<p>Die Inhalte des Landschaftsplanes unterliegen im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Abwägung mit anderen Belangen. Den Vorgaben des Landschaftsplans kann bedingt entsprochen werden. Die Sicherung des Altbaumbestands ist nicht mehr möglich. Durch den B-Plan Nr. E 44 erfolgen jedoch Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen.</p>

22.4. Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch sind im Umweltbericht auch die Belange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e, f, g und h BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigen. Diese Belange werden als Umweltziele verstanden.

umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB)</p>	<p>Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung der Lärmsituation, das Verkehrsaufkommen erhöht sich. Entsprechende Gutachten liegen vor. Auf der Ebene des B-Plans Nr. E 44 erfolgen Festsetzungen zum Lärmschutz. Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Dennoch kann das Gebiet an das Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden, wodurch ein sachgerechter Umgang mit Abwässern gewährleistet ist. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Beseitigung zu überlassen.</p>
<p>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energien können auf Ebene der</p>



<p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB)</p>	<p>Flächennutzungsplanänderung keine verbindlichen Regelungen getroffen werden. Anlagen zur Nutzungen erneuerbarer Energie wären als Nebenanlagen zur Hauptnutzung zulässig.</p>
<p>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB) Damit ist die Beachtung der bestmöglichen Luftqualität, unabhängig der Frage der Einhaltung verschiedener Grenzwerte (z.B. 22. BImSchV und 33 BImSchV), gemeint.</p>	<p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird kein Vorhaben vorbereitet, das eine Verschlechterung der Luftqualität in der Ortslage erwarten ließe. Durch die Umsetzung der Planung wird die Nutzungsdichte des Plangebiets wesentlich verändert, daher verändert sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet. Im B-Plan Nr. E 44 werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur Minderung der Auswirkungen beitragen.</p>

22.5. Umweltbelange aus § 1a BauGB

umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
<p>Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB haben Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist besonders unter Ermittlung der Innenentwicklungsmöglichkeiten zu begründen. Dem Bodenschutz und Flächenverbrauch bzw. der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ein besonderes Gewicht in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu verleihen.</p>	<p>Durch die Änderung des FNP bzw. die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 wird eine Siedlungsfläche überplant. Es wird keine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorbereitet. Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel.</p>
<p>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB nur im notwendigen Maße umgenutzt werden.</p>	<p>Durch die vorliegende Planung wird keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Fläche umgenutzt.</p>
<p>Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Mit der Planung sind keine besonderen klimaschutzrelevanten Auswirkungen verbunden. Das etwa 1,4 ha große anthropogen überformte Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Die Erhöhung ist klimatisch nicht relevant. Die im nachfolgenden Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen, wie u.a. Begrünung der Stellplatzanlagen, Begrünung der Fachflächen, Anpflanzung von Bäumen und</p>



umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
	Sträuchern sowie Errichtung von Versickerungsanlagen, haben positive Auswirkungen auf das Klima.

22.6. Umweltbezogene Ziele aus Fachgesetzen

umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
<p>§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, Schutz der Bodenfunktionen</p>	<p>Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Siedlungsbereichs und war schon einmal baulich überplant. Die FNP-Änderung trägt dazu bei, diese Fläche intensiver als bisher zu nutzen.</p> <p>Dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist auch, dass die Fläche derzeit im FNP als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt und für eine Bebauung vorgesehen ist. Es handelt sich also bereits um eine für eine Bebauung ausgewiesene Fläche.</p> <p>Infolge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch Maßnahmen ausgeglichen, die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans festgelegt werden.</p>
<p>§ 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Vermeidung und Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm, Luftschadstoffe, Licht)</p>	<p>Lärm: In einem Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass es bei Planumsetzung aufgrund des zunehmenden Verkehrs zu verstärkten Lärmimmissionen kommt. Zum Schutz sensibler Nutzungen im Plangebiet trifft der B-Plan Vorsorge. Für die umliegende schutzwürdige Nutzung ist die allgemeine Verkehrszunahme auf den anliegenden öffentlichen Straßen maßgeblich. Der Vorhabenlärm ordnet sich dem unter.</p> <p>Immissionen von Luftschadstoffen oder Lichtimmissionen, die relevante Größenordnungen erreichen, sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 27 Abs. 1, § 55 Abs. 2, Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), § 54 Abs. 4</p>	<p>Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet verbleiben und dort versickert werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist vorgesehen, das</p>



umweltbezogenes Ziel	Berücksichtigung in der Planung
<p>Vorgabe zur Versickerung des Oberflächenwassers, Verschlechterungsverbot für das Grundwasser und Erhaltung natürlicher Gewässer</p>	<p>anfallende Regenwasser zuerst auf den Dachflächen abzufangen, dann über Fallrohre in Rigolen zu sammeln und schließlich auf der Grünfläche versickern zu lassen.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone Radelandberg. Bei der Errichtung des Vorhabens sind die Belange des Wasserschutzgebiets einzuhalten.</p> <p>Laut des Geotechnischen Berichts von 2021 ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser, aufgrund schluffiger Kornanteile, zu rechnen.</p> <p>Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen auf Gewässer im Sinne einer Verschlechterung können ausgeschlossen werden.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1, § 14ff, § 37 ff Artenschutz, Schutz und Erhaltung von Lebensräumen; Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes; Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft</p>	<p>Artenschutz: siehe oben; Kap. 22.2</p> <p>Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Es hat zwar Bedeutung für das Orts-, nicht jedoch für das Landschaftsbild. Es ist eine private Fläche, die keine Erholungsfunktion erfüllt. Belange des Ortsbildes können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Infolge der Umsetzung der Planung kommt es zu nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt durch Neuversiegelung und den Verlust von ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren. Lebensraum der Zauneidechse geht verloren. Diese Eingriffe werden wird im Rahmen der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung auf Ebene des Bebauungsplans ermittelt und durch Maßnahmen ausgeglichen, die ebenfalls auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans festgelegt werden. Auf Ebene der FNP-Änderung erfolgt eine überschlägige Betrachtung des zu erwartenden Eingriffs.</p>



22.7. Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Änderungsbereich liegt zentral im Siedlungsbereich des Ortsteils Elstals. Die nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Flächen sind mehrheitlich durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Die Nutzungsdichte entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Es handelt sich hauptsächlich um Einfamilienhausgrundstücke.

Östlich des Änderungsbereichs grenzen gewerbliche Nutzungen zur Grund und Nahversorgung an.

Im Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Rosa-Luxemburg-Allee befinden sich nördlich ein Bildungszentrum und ein Seniorenzentrum. Nordöstlich der Hauptstraße auf den Flurstücken 522, 345 und 180, Flur 17 ist die Errichtung eines Fitnessstudios angedacht. Auf den dahinterliegenden Flurstücken 228 und 227, Flur 17 der Gemarkung Elstal entsteht eine AWO Kindertagesstätte.

Die umliegenden Flächen werden als Folge der Planumsetzung durch Geräusche und Verkehr aus dem Plangebiet betroffen sein. Diese künftige Betroffenheit war bereits durch das geltende Planrecht möglich. Die Auswirkungen wurden dennoch gutachterlich ermittelt und in der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. E 44 beschrieben. Eine erheblich nachteilige Beeinflussung als Folge der vorliegenden FNP-Änderung ist jedoch auszuschließen. Bereits nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan war eine bauliche Nutzung der Flächen im Änderungsbereich möglich. Unterschiede ergeben sich lediglich durch die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes und der insgesamt höheren Nutzungsdichte, die der B-Plan Nr. E 44 eröffnet.

23. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zur Verringerung, Minderung und Ausgleich

Im Folgenden werden gemäß Anlage 1 zum BauGB Nr. 2 die Umweltauswirkungen beschrieben, die bei der Durchführung der Planung zu erwarten sind. Ausgehend von einer Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Zustands (Basisszenario) werden die Auswirkungen schutzgutbezogen prognostiziert. Die Beschreibung soll sich - soweit dies mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann - auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Die Beschreibung soll zudem – soweit möglich – den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen. Beschrieben werden soll auch, wie sich der Änderungsbereich voraussichtlich entwickelt, wenn die Planung nicht durchgeführt wird.

Die räumliche Abgrenzung des für die Umweltprüfung relevanten Untersuchungsbereichs entspricht weitgehend dem Änderungsbereich. Bezüglich der Schutzgüter Ortsbild sowie



Mensch (Immissionen) werden die unmittelbar angrenzenden Grundstücke in die Betrachtung einbezogen. Eine erhebliche Beeinflussung weiter entfernt liegender Bereiche kann, aufgrund der Charakteristik der Planung, (Errichtung eines Wohn- und Gewerbestandortes) ausgeschlossen werden.

23.1. Schutzgut Tiere

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die folgenden Ausführungen basieren auf den Ergebnissen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. E 44 mit Stand vom 16.09.2021 und des Artenschutzfachbeitrags vom 16.09.2021. Beide Fachbeiträge wurden auf der Grundlage der Faunistischen Untersuchungen zu Zauneidechsen, Schmetterlingen, Brutvögeln, Heuschrecken und Fledermäusen vom Büro BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch im November 2020 erstellt. Der Bestand geschützter Arten wurde auf der Grundlage der Begehungen durch Sichtung und Hochrechnen erfasst (Berechnung anhand eines Faktors, der Habitatgröße und -qualität berücksichtigt).

Die Bestandsaufnahme bzgl. der faunistischen Ausstattung des Gebietes erfolgte auf Grundlage der ersten Begehung zur Biotoptypenkartierung sowie durch Auswertung der Karte „K7_Fauna_Ost“ des Landschaftsrahmenplans (LRP Havelland 2014).

Auf Grund artspezifischer Anforderungen einzelner Tierartengruppen an ihre Lebensräume, lassen sich in der Regel Rückschlüsse auf die Habitatbesetzung innerhalb eines Untersuchungsraums ziehen. Oftmals lassen sich bestimmte Arten (-gruppen) beispielweise auf Grund des Fehlens spezieller Habitatstrukturen bereits auf Ebene einer Relevanzprüfung sicher ausschließen. Im vorliegenden Fall lassen sich daher bestimmte Artengruppen wie bspw. Fische und Amphibien direkt auf Grund fehlender Habitatstrukturen ausschließen. Auf Grund der Distanz zu vorhandenen Gewässern > 800 m ist die Fläche ebenfalls nicht als Landlebensraum von Amphibien einzuschätzen. Daneben ist ein Vorkommen von streng geschützten wirbellosen Arten für den Bereich des Plangebietes auszuschließen, da hierfür auf dem Gelände die geeigneten Strukturen fehlen (Totholz für xylobionte Käferarten, Gewässer für Libellen).

Avifauna

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Im Untersuchungsgebiet wurden sieben Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Girlitz, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Waldohreule) mit 11 Revieren nachgewiesen. Davon brüten zwei Arten in Baumhöhlen (Blaumeise und Kohlmeise). Ihre Brutplätze sind als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Es nicht zu erwarten, dass die Brutplätze im Untersuchungsgebiet liegen. Die Brutreviere erstrecken sich aber bis in das Plangebiet.

Mehrfach konnten Arten als Nahrungsgäste beobachtet werden (Bachstelze, Grünling, Haussperling, Nebelkrähe, Star, Stieglitz). Nur der Bestand des Stares gilt deutschlandweit als gefährdet (GRÜNEBERG et al. 2015). Stare suchten auf der Planfläche wiederholt nach Nahrung. Der an der Grenze der Planfläche brütende Girlitz wird in der Brandenburger Vorwarnliste aufgeführt (RYSILAVY et al. 2019). Der als Nahrungsgast beobachtete Haussperling wird in der Vorwarnliste Deutschlands geführt (GRÜNEBERG et al. 2015).



Bewertung <p>Dies ist ein sehr geringer Brutvogelbestand, der mit der geringen Flächengröße, den wenigen Gehölzen und einem großen Störungspotential zu erklären ist.</p> <p>Aufgrund der geringen Artenvielfalt mangels differenzierter Biotopstrukturen und der regelmäßigen Störung durch Menschen und Haustiere ist die Planfläche für das Schutzgut Tier nur von geringer Bedeutung.</p> <p>Die Flächen sind nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Havelland nicht Bestandteil eines Biotopverbundes. Es besteht keine besondere Vernetzungsfunktion und keine besonderen Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen Teil- und Gesamtlebensräumen typischer Tierarten.</p>	
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung	
Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen. Somit kann es nicht zu Beeinträchtigungen von Vögeln, aufgrund der 4. Änderung des FNPs, kommen.	
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen	
Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe mit Auswirkungen auf Vögel werden im nachgelagerten B-Plan und auf der Ebene der Baugenehmigung getroffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vögel werden Dachbegrünungen festgesetzt. Diese dienen den Vögeln als Lebensraum und Nahrungsquelle.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)	
Aufgrund der 4. Änderung ist nicht mit dem Verlust von Brut- oder Nahrungshabitaten zu rechnen. Daher können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.	
→ kein Eingriff	

Fledermäuse

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung <p>Für die Fledermauserfassung erfolgten auf der sehr einfach strukturierten Fläche drei abendliche Beobachtungen der Flugaktivität durch Detektorbegehungen. An potentiellen Quartierstandorten wurde zunächst auf Sozialrufe aufwachender Fledermäuse geachtet, um einen Hinweis auf vorhandene Tagesquartiere zu erhalten. Anschließend wurde besonders auf das Flugverhalten geachtet.</p> <p>Die Planfläche bietet Fledermäusen im Siedlungsraum eine bejagbare Freifläche mit Gehölzen in der Nachbarschaft. Die Bebauung und eher naturferne Freiflächengestaltung im Süden der Planfläche schränkt das Artenspektrum zwar ein, jedoch bieten die umliegenden Kiefernbestände ein adäquates Nahrungsangebot, das auch die Planfläche beeinflusst. Darüber hinaus ergibt sich durch die extensive Dachbegrünung im Umfeld Potenzial für das Vorkommen von potenziellen Nahrungstieren. So konnten zwei Arten (Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) nachgewiesen werden. Die Randbereiche der Planfläche werden regelmäßig von Zwergfledermäusen bejagt. Die gesamte Fläche wird vereinzelt von Großen Abendseglern überflogen. Die Existenz von Fledermausquartieren ist auf der Fläche sicher auszuschließen (BUBO 2020).</p>



Bewertung Die Überflüge des Großen Abendseglers sind als großräumige Jagdflüge ohne Geländebezug zu interpretieren (BUBO 2020). Die Zwergfledermaus kann die Fläche potenziell als Nahrungshabitat nutzen.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung der Nahrungsgäste wird auch bei Planumsetzung nicht prognostiziert. Somit kann es nicht zu Beeinträchtigungen von Fledermäusen, aufgrund der 4. Änderung des FNPs, kommen.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen
Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung der Planung.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Aufgrund der 4. Änderung ist nicht mit der erheblichen Beeinträchtigung von Fledermäusen zu rechnen. → kein Eingriff Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Reptilien Die ruderalen Gras- und Staudenfluren auf dem Plangebiet sind Lebensraum der Zauneidechse. Bei Begehungen wurden dort insgesamt 21 Zauneidechsen gesichtet; bei der Bewertung der Populationsgröße ist jedoch zu beachten, dass auch bei idealen Bedingungen (Jahreszeit, Witterung, Tageszeit) und mehreren Begehungen immer nur ein kleiner Teil der Individuen tatsächlich gesichtet wird. Der hohe Nutzungsdruck (menschliche Aktivität, Haustiere) reduziert die Eignung des Untersuchungsraumes als Habitat für Reptilien. Die Qualität des Lebensraums und der Bestandszustand der Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche sind als schlecht einzustufen. Populationsgröße und -struktur: Die Populationsgröße wird auf ca. 20-30 adulten Tiere eingeschätzt. Es wurden Männchen und Weibchen nachgewiesen. Die Fortpflanzung der Tiere auf der Fläche ist wahrscheinlich. Habitatstrukturen und Vernetzung: Besonnte Bereiche mit niedriger Vegetation wechseln sich mit höherem Bewuchs (Gräser, Stauden) ab. Grabbare Bereiche sind an vielen Stellen durch die Sandaufschüttungen vorhanden und auch sonnenexponiert, so dass auch geeignete Plätze für die Eiablage existieren. Im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen, in denen die Zauneidechsen überwintern können, ist eine ausreichende Lebensraumvernetzung zu erkennen. Jedoch ist die Qualität des Lebensraumes als schlecht einzustufen. Als Beeinträchtigungen wirken die angrenzende Fahrspur sowie potenzielle Gefährdungen durch frei laufende Hunde oder Katzen sowie Fußgänger. Weitere Reptilien und Amphibien



Das Vorkommen weiterer Reptilien oder Amphibien kann ausgeschlossen werden. Geeignete Laichgewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich. Auch in der nächsten Umgebung gibt es keine geeigneten Laichgewässer, sodass mit Wanderungsbewegungen von Amphibien innerhalb des Plangebiets nicht zu rechnen ist.

Bewertung

Für Zauneidechsen existieren geeignete Teillebensräume und es wurde ein Vorkommen bestätigt. Der hohe Nutzungsdruck (menschliche Aktivität, Haustiere) reduziert die Eignung des Änderungsbereichs als Habitat für Reptilien. Die Qualität des Lebensraums und der Bestandszustand der Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche sind als schlecht einzustufen (BUBO 2020).

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen.

Mit Umsetzung der Planung kommt es dennoch zu Beeinträchtigungen von Zauneidechsen. Es resultiert ein bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen und zur Umsiedlung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung der Planung.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, durch die mit dem B-Plan vorbereiteten, konkreten Bauvorhaben auszuschließen, erfolgten vorgezogen im Jahr 2021 der Abfang und das Umsetzen der Zauneidechse auf geeignete Ersatzflächen (vgl. „naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flst. 575“ der UNB Havelland vom 14.04.2021, Aktenzeichen 51237-21).

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Aufgrund der 4. Änderung des FNPs ist grundsätzlich nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Reptilien oder Amphibien zu rechnen. Allein für die Zauneidechse resultiert ein bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust.

→ Eingriff

Schmetterlinge

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Für die nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Art des Nachtkerzenschwärmers kommt als Entwicklungspflanze im Änderungsbereich die Nachtkerze vor. Aufgrund der großen Zahl von Pflanzen wurden nicht alle Sprosse ausgezählt. Insgesamt wurden rund 1.200 Sprosse auf die charakteristischen Fraßspuren der Raupe des Nachtkerzenschwärmers hin untersucht. In keinem Fall wurden Fraßspuren gefunden. Die Nachsuche nach den Raupen selbst war deshalb nicht erforderlich. Fraßspuren oder Entwicklungsstadien des Nachtkerzenschwärmers wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen (BUBO 2020).

Als Entwicklungspflanze für den Großen Feuerfalter kommt im Änderungsbereich nur der Krause Ampfer vor. Die Art ist nicht selten und es wurden im Plangebiet 49 Sprosse gezählt. Der Krause Ampfer hat für den Großen Feuerfalter als Entwicklungspflanze den



<p>Nachteil, dass die Blätter im Verlauf des Sommers vertrocknen und oft keine neuen Blätter gebildet werden. Die zweite Generation der Feuerfalter findet dann keine Möglichkeit zur Eiablage (LINDMAN et al. 2015). Das war auch im Untersuchungsgebiet der Fall. Weder beim ersten noch beim zweiten Kartierungsdurchgang konnten Eier, Eihüllen oder Larven des Großen Feuerfalters gefunden werden. Ein bodenständiges Vorkommen des Großen Feuerfalters im Untersuchungsgebiet ist deshalb auszuschließen (BUBO 2020).</p> <p>Während der Kartierungsdurchgänge wurden Zufallsbeobachtungen von Tagfaltern notiert, eine gezielte Nachsuche fand nicht statt. Die Falter wurden nach SETTELE et al. (2015) bestimmt. Im Gebiet wurden sieben Tagfalterarten beobachtet.</p> <p>Bewertung</p> <p>Der Änderungsbereich ist nicht von artenschutzrechtlicher Bedeutung für Schmetterlinge. Der Verlust von Futterpflanzen für Schmetterlinge stellte keine Beeinträchtigung dar. Bei den beobachteten Tagfaltern handelt sich überwiegend um mesophile Arten des Offenlandes und ubiquistische Arten. Keine der Tagfalterarten steht in Brandenburg oder überregional auf der Roten Liste (GELBRECHT et al. 2001, REINHARDT & BOLZ 2011).</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung</p> <p>Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen. Somit kann es nicht zu Beeinträchtigungen von Schmetterlingen aufgrund der 4. Änderung des FNPs kommen. Zudem wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte ermittelt.</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen</p> <p>Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen für Tagfalterarten erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung der Planung.</p>
<p>Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)</p> <p>Aufgrund der 4. Änderung ist nicht mit der erheblichen Beeinträchtigung von Schmetterlingen zu rechnen.</p> <p>→ kein Eingriff</p>

Insekten / Heuschrecken

<p>Ermittlung und Bewertung des Bestandes</p> <p>Ermittlung</p> <p>Es konnten sieben Arten während der Kartierungsdurchgänge nachgewiesen werden. Nachgewiesen wurden Kleine Kohl-weißling, Resedaweißling, Hauhechel-Bläuling, Tagpfauenauge, Kleiner Perlmutterfalter, Schachbrettfalter sowie Admiral.</p> <p>Zudem wurde bei der Begehung des Untersuchungsgebiets die Blauflügelige Ödlandschrecke gesichtet. Diese steht in Deutschland auf der Vorwarnliste (Maas et al. 2011) und ist nach BNatSchG besonders geschützt.</p> <p>Bewertung</p> <p>Keine der Tagfalterarten steht in Brandenburg oder überregional auf der Roten Liste. Die Blauflügelige Ödlandschrecke ist keine nach Anhang 2/4 FFH-RL gelistete Art.</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung</p> <p>Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen</p>



Nutzung ausgewiesen. Somit kann es nicht zu Beeinträchtigungen von Insekten und Heuschrecken aufgrund der 4. Änderung des FNPs kommen.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen
Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen für Insekten und Heuschrecken erfolgt im nachgelagerten B-Plan die Festsetzung von Dachbegrünung und von Baumpflanzungen sowie einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Aufgrund der 4. Änderung des FNPs ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Heuschrecken und anderen Insektenarten zu rechnen. → kein Eingriff

Säugetiere

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Es konnten Hasen nachgewiesen werden und ein Vorkommen des Igels ist wahrscheinlich (BUBO 2020).
Bewertung Aufgrund von fehlenden Gehölzen (Versteckmöglichkeiten) finden Kleinsäuger keine guten Lebensmöglichkeiten vor.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen. Somit kann es nicht zu Beeinträchtigungen von Säugetieren aufgrund der 4. Änderung des FNPs kommen. Durch das Vorhaben gehen Lebens- und Nahrungsräume sowie Reproduktionsflächen der Zauneidechse auf dem Plangebiet verloren. Insbesondere die Baumaßnahmen haben negative Auswirkungen und führen zum Habitatverlust der Zauneidechse. Der Ersatz bzw. Ausgleich des Lebensraums für die Zauneidechse ist nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 44 ausgleichbar, daher wird ein Ersatzhabitat benötigt.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen
Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Aufgrund der 4. Änderung des FNPs ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Säugetieren zu rechnen. → kein Eingriff

Fazit zum Schutzgut Tiere:

Aufgrund der geringen Artenvielfalt mangels differenzierter Biotopstrukturen und der regelmäßigen Störung durch Menschen und Haustiere ist die Planfläche für das Schutzgut Tier nur von geringer Bedeutung. Es sind im Allgemeinen Arten mit geringer



Störungsempfindlichkeit betroffen. Darüber hinaus ergibt sich lediglich die Betroffenheit der Zauneidechse. Diese wurde bereits vor Baubeginn umgesiedelt.

Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen. Die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung der Planung.

Aufgrund der 4. Änderung des FNPs ist mehrheitlich nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere zu rechnen. Allein für die Zauneidechse resultiert ein bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust. Dieser Eingriff ist nur extern ausgleichbar.

→ **Eingriff**

23.2. Schutzgut Pflanzen

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die nachfolgenden Aussagen zum Schutzgut Pflanzen/Biotop basieren auf den Ergebnissen der folgenden Unterlagen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (12.10.2021) und der Biotopkartierung (Konfliktplan 12.04.2021), Büro Daber & Kriege GmbH,
- Lebensraumpotentialanalyse für geschützte Arten vom Büro BUBO – Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch, November 2020
- Landschaftsrahmenplan des Landkreis Havelland 2014

Die Bestandserfassung in Form einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung erfolgte bei Begehungen am 28.10.2020. Das Betrachtungsgebiet der Erfassung geht über den Bereich der 4. Änderung des FNPs hinaus und betrachtet auch die angrenzenden Straßen sowie Teile der südlich gelegenen Bebauung.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Der Änderungsbereich ist als ruderale Freifläche zu beschreiben. Das Gebiet ist seit 20 Jahren weitgehend unbebaut. Im Jahr 2018 wurde es planiert, einzelne Gehölze und versiegelte Flächen wurden entfernt. Seitdem hat sich eine blütenreiche Ruderalflur (Biotoptyp 03200) mit Königskerzen, Nachtkerzen, Luzerne, Sichelklee, Beifuß, Reseda, Johanniskraut und Rainfarn entwickelt. Eine geschlossene Vegetationsdecke hat sich nicht ausgebildet, zwischen den Pflanzen ist offener Sandboden. Dichter Pflanzenwuchs, u. a. mit Brennnesseln, findet sich in einem schmalen Streifen an der Rosa-Luxemburg-Allee. Bäume und andere Gehölze fehlen im Plangebiet. Auf der Nordseite grenzen zwei heimische Straßenbäume (Biotoptyp 071501) an. Die Straßenbäume sind gemäß der Baumschutzsatzung Wustermark geschützt.

Südlich angrenzend befindet sich Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (Biotoptyp 12261) sowie südwestlich eine Fläche mit Zier- und Scherrasen (Biotoptyp 05160) auf welcher auch Ver- und Entsorgungsanlagen (Biotoptyp 12500) untergebracht sind.

Westlich, nördlich und östlich grenzen die Heidelerchenallee, Rosa-Luxemburg-Straße und Hauptstraße an (Biotoptyp 12612).



Die vorhandenen anthropogen geprägten Biotope lassen, aufgrund der abiotischen Voraussetzungen und der vorausgegangenen Nutzung, keine gefährdeten oder geschützten Arten erwarten. Im Rahmen der Biotopkartierung zum Vorhaben (Oktober 2020) wurden keine gefährdeten oder geschützten Arten kartiert. Geschützte Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Waldflächen sind nicht betroffen.

Bewertung

Die Flora des Gebietes ist artenarm. Die Fläche ist hinsichtlich der Naturnähe ihrer Biotoptypen von allgemeiner bis geringer Bedeutung.

Die Flächen sind nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Havelland nicht Bestandteil eines Biotopverbundes. Es besteht keine besondere Vernetzungsfunktion und keine besonderen Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen Teil- und Gesamtlebensräumen typischer Tierarten.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Wertigkeit der vorhandenen Biotope kann der Eingriff für das Schutzgut Biotope auch bei Planumsetzung nur als gering angesehen werden. Dennoch ergibt sich ein Verlust von ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren, der zu kompensieren ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Im B-Plan Nr. E 44 werden grünordnerische Maßnahmen (Dachbegrünung, Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen) festgesetzt. Es verbleibt dennoch ein Kompensationserfordernis für das Schutzgut Pflanzen in einem Umfang von 9.834 m², das nicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Daher sind externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Bei Umsetzung der Planung sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Bauzeitenregelung
- Einzelbaumschutz
- Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen, Ausweisung von Tabuflächen.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Mit der Umsetzung der Planung gehen vorhandene Biotope im Plangebiet verloren.

→ Eingriff

Der Eingriff kann auf Ebene des Bebauungsplans und durch externe Maßnahmen kompensiert werden.

23.3. Schutzgut Fläche

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Wasser wurde auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021 sowie den Bebauungsplan E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet B“, Thomas Jansen, Ortsplanung, August 2016 zurückgegriffen.



Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hat das Ziel festgelegt, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha pro Tag zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund wird das Schutzgut Fläche bewertet.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche kleiner 2 ha. Die Fläche ist derzeit unversiegelt und liegt vollständig im Siedlungszusammenhang, zentral im Ortszentrum von Elstal. Diese ist bereits durch einen rechtsverbindlichen B-Plan überplant. Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitz. Bei dem Änderungsbereich handelt sich demnach seit geraumer Zeit um eine Siedlungsfläche.
Bewertung Eine Neubeauftragung von Außenbereichsfläche oder innerstädtischen nicht anthropogen überformten Flächen wird durch die Planung nicht vorbereitet. Die Planung entspricht somit dem Vorrang der Innenentwicklung.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Fläche bzw. Boden sind nicht vermehrbar und daher nicht nachhaltig verfügbar. Daher ergeben sich Auswirkungen bereits daraus, dass überhaupt Fläche für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Fläche im Siedlungszusammenhang liegt und in der Vergangenheit bereits baulich genutzt war. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bisher als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche dargestellt. Er ist also in der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde für eine Bebauung vorgesehen. Daran ändert die 4. FNP-Änderung nichts. Eine Erweiterung der Bauflächen zu Lasten von nicht bebaubaren Flächenkategorien (z. B. Grünfläche) erfolgt nicht. Die Betroffenheit des Schutzgutes ändert sich demnach nicht. Durch die parallele Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 wird die Flächenausnutzung gegenüber dem bislang geltenden Planrecht optimiert.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen
Auf der Ebene des F-Plans sind keine Maßnahmen vorgesehen.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Aufgrund der 4. Änderung ist nicht mit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche zu rechnen. → kein Eingriff

23.4. Schutzgut Boden

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Boden wurde auf folgende Unterlagen und umweltbezogene Informationen zurückgegriffen:

- Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021
- Geotechnischer Bericht, Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung, Vorentwurf, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 25.06.2021



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark

- Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 11.01.2021 und des Zentraldienstes der Polizei vom 22.12.2020
- Schreiben von Zentraldienst der Polizei Brandenburg vom 12.07.2021
- Vororientierende Altlastenuntersuchung, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 30.01.2018

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Im Änderungsbereich stehen als Ausgangssubstrate Sande (schwach kiesige bis kiesige Sande) an. Vorherrschende Bodentypen sind Podsol-Braunerden.

Die Fläche gehörte bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte 1992 als zusammenhängender, militärischer Bereich zum Truppenübungsplatz Döberitz. Die Fläche wurde geräumt und ist seit ca. 20 Jahren unbebaut. Es ist jedoch noch immer von einer anthropogenen Beeinflussung des Oberbodens auszugehen. Eine oberflächliche Verdichtung ist vor Ort erkennbar. 2018 wurde die Fläche planiert, einzelne Gehölze und versiegelte Flächen wurden entfernt.

Nach Angabe des 2021 erstellten Geotechnischen Berichts wird die oberste Bodenschicht durch einen Auffüllungshorizont mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,20 m Tiefe gebildet. Die Auffüllungen sind meist durch geringe Fremdbestandteile in Form von Ziegel- und Betonresten durchsetzt.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde ist zu beachten, dass durch die frühere militärische Nutzung des Plangebietes grundsätzlich mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist. Im Plangebiet erfolgten bereits entsprechende Voruntersuchungen. Im Zusammenhang mit Rückbauarbeiten von Gebäuden und technischen Anlagen aus der Zeit der militärischen Nutzung wurden auch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus ist es aber nicht auszuschließen, dass unterirdische „Altbebauung“ und Altlasten angetroffen werden.

Aus einer vororientierenden Altlastenuntersuchung (2018) für den östlichen Teil des Änderungsbereichs ergibt sich, dass die nachgewiesenen Konzentrationen mit Z 2 die Obergrenze der normalen Nutzung (Wiedereinbau mit technischen Maßnahmen) darstellen. Die Konzentrationen sind typisch für die Vornutzung der Grundstücke. Ein Eingreifen ist nicht erforderlich, die anstehenden Böden können vor Ort verbleiben. Sensible Nutzungen, wie z.B. Kinderspielflächen, intensiver Gartenbau, etc. stellen erhöhte Anforderungen (Z0), hierfür kann ein partieller Bodenaustausch erforderlich werden.

Im Änderungsbereich ist ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Allein für den oberflächennahen Bereich mit einer Tiefe von 0,2 m liegt eine Freigabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung oder Böden mit besonderer Archivfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Nutzung weitgehend durch menschliche Eingriffe geprägt. Der anstehende Boden ist hinsichtlich seiner Natürlichkeit und Leistungsfähigkeit von allgemeiner Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen.



Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden, da unversiegelte Flächen versiegelt werden. Der parallel in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. E 44 eröffnet eine zulässige Versiegelung von 14.294 m² und damit mehr als bislang nach dem geltenden Planrecht zulässig ist. Nach den Festsetzungen des B-Plans E 28 „Heidesiedlung, Teilgebiet B“, ist eine Versiegelung von 10.850 m² zulässig. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind zu kompensieren.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des F-Plans sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Für das Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen getroffen werden (Dachbegrünung, Baumpflanzungen in Verkehrsflächen, externe Kompensationsmaßnahme).

Bei Umsetzung der Planung gilt weiterhin:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die allgemeinen bundesrechtlichen Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten.

Die Auswirkungen der Bautätigkeit (Bodenverdichtung, Verschmutzung) sind u. a. durch Begrenzung der Baufelder bzw. durch Sicherung von Standorten vor Befahren weitgehend zu beschränken. Die Baustellen sind sorgfältig von Restbaustoffe, Betriebsstoffen usw. zu befreien.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist in den Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu beteiligen, um zu der Altlastenproblematik im Einzelfall die erforderlichen Maßnahmen treffen zu können. Als Vermeidungsmaßnahme während der Bauphase werden benannt:

- Der Oberboden im Bereich des Baukörpers soll vor Beginn der Bauarbeiten abgetragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial fachgerecht gelagert werden (DIN 18915 Blatt 3). Es ist nach Möglichkeit der vor Ort gewonnene Boden wiederzuverwenden, um den Eintrag standortfremden Bodens zu verhindern.
- Schadstofffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist einer anderen Wiederverwertung zuzuführen. Ziel ist es den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

Eine Kampfmittelräumung mittels Flächensondierung ist durchzuführen.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Für das Schutzgut Boden resultiert aus der Durchführung des Vorhabens ein **erheblicher Eingriff**, der durch geeignete Maßnahmen zunächst vermindert bzw. minimiert wird. Der Eingriff kann auf Ebene des Bebauungsplans und durch externe Maßnahmen soweit möglich kompensiert werden.

23.5. Schutzgut Wasser

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Wasser wurde auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021 sowie die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 11.01.2021 und des Wasser- und Abwasserverbands „Havelland“ vom 15.12.2020 zurückgegriffen.



Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Gebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Radelandberg. Zwischen 1992 und 2020 wurde die Förderung des Wasserwerks Radelandberg eingestellt. Seit März 2021 ist das Wasserwerk wieder dauerhaft in Betrieb. Eine Neufestsetzung der Trinkwasserschutzverordnung ist in Bearbeitung.

Grundwasser:

Gemäß des Geoviewers der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (Stand der Abfrage Januar 2021) wird die Grundwasserneubildungsrate mit 100-150 mm/ Jahr angegeben. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft. Der Grundwasserflurabstand gem. Geoviewer des LfU (Stand der Abfrage Januar 2021) befindet sich zwischen > 15 m bis 20 m.

Gem. Geotechnischem Bericht von 2021 ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser aufgrund schluffiger Kornanteile zu rechnen.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Standortverhältnisse ist die Planfläche hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades des Grundwassers sowie der Leistungsfähigkeit der Grundwasserneubildung von allgemeiner Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen.

Bei Umsetzung der Planung ist die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen unvermeidbar, damit einhergehend sind Änderungen in Bezug auf Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildungsrate, Versickerungsfähigkeit sowie die Speicherkapazität auf den betroffenen Flächen verbunden. Aufgrund der geplanten Neuversiegelung wird das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über die Versiegelung und der Beanspruchung von Boden (siehe Schutzgut Boden).

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Auf der Ebene des B-Plans Nr. E 44 erfolgen Festsetzungen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers. Dieses ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Weiterhin werden externe Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Bodens vereinbart.

Bei Umsetzung der Planung sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden, in dem die Beschränkungen von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen erfolgt und Tabuflächen ausgewiesen werden. Während der gesamten Baudurchführung ist der Eintrag von Schadstoffen, Betriebsstoffen der Baumaschinen und Fahrzeuge, Wasser gefährdender Stoffe und sonstiger Fremdmaterialien in Boden vollständig zu vermeiden. Dazu sind Flächen welche zur Betankung, als dauerhafte Abstellfläche für Maschinen und Fahrzeuge und/oder als Lagerfläche für grundwassergefährdende Substanzen vorgesehen sind bodenseitig abzudichten. Das für die Bauarbeiten benötigte Brauchwasser sowie aus dem Baustellenbereich abfließendes Oberflächenwasser darf nicht ungeklärt in den Boden versickern.



Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Aufgrund der geplanten Neuversiegelung wird das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigt; dies gilt als Eingriff. Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen Kompensationsmaßnahmen. Da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert werden soll, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung **keine erheblich negativen Auswirkungen** auf die Grundwasserneubildung hat.

23.6. Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Klima/Luft wurde auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021 zurückgegriffen.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Die Fläche wurde vor dem Abzug der hier stationierten Streitkräfte 1992 als Fahrzeug- und Reparaturdepot (einschließlich Tankanlagen) mit den dazugehörigen baulichen Anlagen für militärische Fahrzeuge genutzt, was auch die angrenzenden Wohngebiete belastete. Das Plangebiet war demnach bereits anthropogen überformt, wurde allerdings zurückgebaut. Das Umfeld des Betrachtungsgebiets ist in unterschiedlichem Maß baulich verdichtet.

Das Plangebiet ist seit dem Abriss der Gebäude und dem Rückbau der überwiegenden Anteile an versiegelten Flächen und damit durch seine nunmehr entsiegelten Freiflächen lokal als Kaltluftentstehungsgebiet wirksam. Es besteht eine funktionale Beziehung (insbesondere bodennaher Frischluftaustausch) mit den umliegenden Wohngebieten. Vorbelastungen der Luftqualität existieren in Form von verkehrsbedingten Emissionen des Korridors durch Straßenverkehrs entlang der B5, der Hauptstraße, der Rosa-Luxemburg-Allee und der Heidelerchenallee.

In einem Abstand von ca. 12 km befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes zwei in Betrieb befindliche Luftgütemessstationen. Es handelt sich um Messpunkte in der Stadt Nauen und der Stadt Potsdam - Groß Glienicke, die dem vorstädtischen Bereich zugeordnet werden. Da sich das Plangebiet etwa mittig zwischen den beiden Messstationen befindet, lassen sich die Messwerte auf das Plangebiet übertragen. Überschreitungen der Jahresmittelwerte für die untersuchten Parameter Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon wurden im letzten Berichtsjahr der Luftgütemessung 2019 nicht festgestellt.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund des geringen Vegetationsanteils (fehlenden Gehölz- oder Baumbestände) keine besondere klimatische Entlastungsfunktion für das Umfeld. Daher ist die Fläche auch aufgrund der vorhandenen Standortverhältnissen hinsichtlich des Klimas und der Lufthygiene von geringer Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen.



Mit Umsetzung der Planung gehen keine klimatisch wirksamen Gehölz- und Baumbestände verloren. Durch die Neuversiegelung und die damit verbundene Aufheizung der Flächen wird das Schutzgut Klima / Luft lokal-räumlich in geringem Umfang beeinträchtigt, da die Fläche seit der Entsiegelung als lokales Kaltluftentstehungsgebiet für die unmittelbare umgebene Siedlungsbebauung wirksam ist.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen
Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen. Zur Vermeidung lokalklimatischer Beeinträchtigungen werden zweckentsprechende Ausgleichspflanzungen, Grünflächen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung im B-Plan Nr. E 44 festgesetzt.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Der Eingriff in das Lokalklima der Planfläche ist, aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen, weniger erheblich. Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen gelten die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ als ausgeglichen.

23.7. Schutzgut Landschaft

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Für die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wurde auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021 und eine Vor-Ort-Begehung durch das Planungsbüro im August 2020 zurückgegriffen.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Der Änderungsbereich liegt im Ortszentrum von Elstal und ist derzeit nicht bebaut. Es handelt sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche, die teilweise zurückgebaut wurde und derzeit brach liegt. Ruderalvegetation prägt das Erscheinungsbild. Die unmittelbar südlich angrenzende Fläche ist durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich grenzt die Rosa-Luxemburg-Allee ebenfalls mit Wohnbebauung an. Östlich der Hauptstraße befindet sich Gewerbe in Form von Garagen. Westlich der Heidelerchenallee befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit vorgelagertem Stellplatz.
Bewertung Die Bewertung der Landschaftsbildeinheiten erfolgt laut dem LRP Havelland nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Die Wertigkeit des Untersuchungsgebietes ist für alle drei genannten Kriterien als sehr gering einzustufen, da es sich um eine relativ kleine Ruderalfläche handelt. Das Plangebiet ist, aufgrund fehlender landschaftsbildprägender Strukturen und der hohen Vorbelastung, als Bereich mit sehr geringer Landschaftsbildqualität einzustufen. Eine optische Wirkung über die Grenzen des Untersuchungsraumes hinaus wird auf Grund der Gleichförmigkeit der Flächen (keine landschaftsbildprägenden bzw. -gliedernde Elemente wie Bäume, Hecken o. ä. vorhanden) nicht erzielt.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen.



Durch die Planumsetzung verändert sich das Ortsbild erheblich: es entsteht ein hochwertiger Wohn- und Gewerbekomplex mit einem vorgelagerten Quartiersplatz. Mit der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für Nahversorgung besteht für den Ortsteil Elstal die Möglichkeit den Standort zu einem Ortsteilzentrum zu qualifizieren und somit ein identitätsstiftendes Ortsbild zu schaffen. Für die Planumsetzung werden keine landschaftsbildprägenden Elemente beseitigt. Es werden auch keine Bereiche mit einer hohen Orts- bzw. Landschaftsbildqualität überbaut. Dementsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, welche die Baugebiete in das Ortsbild eingliedern (Grünflächen, Baumpflanzungen, Höhenbegrenzung, Vorschriften zu Werbeanlagen, örtliche Bauvorschriften für die Gebäude).

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Mit den Festsetzungen auf B-Planebene wird Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes infolge der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches vorgebeugt. Für das Ortsbild sind durch die städtebauliche Neuordnung positive Effekte zu erwarten.

→ **kein Eingriff**

Durch die Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

23.8. Wechselwirkungen, Wirkungsgefüge der benannten Schutzgüter

Die vorgenannten Schutzgüter des Naturhaushalts stehen in vielfältigen, sensiblen Beziehungen zueinander. Die einzelnen Veränderungen der Schutzgüter auf Ebene des Flächennutzungsplans führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen (auf die Umwelt) resultieren können.

23.9. Schutzgut Mensch

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind insbesondere hinsichtlich der Verkehrsentwicklung und der Lärmimmissionen zu untersuchen. Weiterhin ist die Funktion des Plangebiets für die Bevölkerung zu betrachten. Dazu wurde auf den folgende Unterlagen und umweltbezogene Informationen zurückgegriffen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, Stand: 16.09.2021,
- Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST mbH, Berlin, Stand 26.08.2021,



- Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Juli 2021.

Zudem wurde eine Ortsbesichtigung durch den Planverfasser durchgeführt.

Erholungs- und Versorgungsfunktion

Ermittlung und Bewertung des Bestandes (Basiszenario)
Ermittlung Das Gebiet ist derzeit ungenutzt, nicht eingezäunt und somit zugänglich. Im Übrigen wurde die Fläche bereits durch ehemalige militärische Nutzung überformt und liegt seit 20 Jahren brach. Auch die geringe Anzahl von Bäumen kann keine relevante Bedeutung für das Naturerleben und das menschliche Wohlergehen entfalten. Daher hat der Änderungsbereich keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Östlich der Hauptstraße dominiert der denkmalgeschützte Garagenkomplex der Flak-Kaserne, die keinerlei Funktionen für Erholungsnutzung haben. Westlich grenzen Nahversorgungsangebote an. Der Bereich ist zwar derzeit unbebaut, eine bauliche Nutzung der Fläche ist bereits planungsrechtlich zulässig.
Bewertung Derzeit bestehen keine beeinträchtigenden Auswirkungen durch den Änderungsbereich auf das Schutzgut Mensch.
Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung
Die Änderung der Bauflächenkategorien bereiten keine erstmaligen Eingriffstatbestände vor; der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28, Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung. Somit kann es nicht zu Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Gebietes aufgrund der 4. Änderung des FNPs kommen, da bereits Baurecht besteht. Die Nahversorgung wird für die lokale Wohnbevölkerung verbessert. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen
Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.
Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Aufgrund der 4. Änderung ist nicht mit der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Plangebietes für den Menschen zu rechnen. Die Versorgungssituation wird sich verbessern. → kein Eingriff Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

Lärmimmissionen – Gewerbe mit gewerblichem Verkehr

Ermittlung und Bewertung des Bestandes
Ermittlung Das Plangebiet der 4. Änderung FNP liegt derzeit brach. Schallemitterende gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich sind im Zeitpunkt der Planänderung nicht vorhanden.



Der westlich befindliche Lebensmittel-Discounter sowie weitere kleine Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ziehen bereits Liefer- und Kundenverkehre an. Diese führen bereits zu Lärmimmissionen.

Auch durch die östlich des Plangebiets im Bau befindliche Kindertagesstätte sowie das westlich davon geplante Fitnessstudio sind Lärmemissionen durch den Besucherverkehr zu erwarten.

Bewertung

Die umliegende Wohnnutzung ist bereits durch eine Vorbelastung geprägt. Auch auf den Änderungsbereich wirkt bereits gewerblicher Lärm ein.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Vorhabens wird aus der neuen Darstellung im FNP (gemischte Baufläche) ein Sondergebiet entwickelt werden können, in dem ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter der Nahversorgung zulässig ist. Die Wohnbauflächen werden zu gemischter Baufläche, auf der kleinteilige Gewerbeeinheiten vorwiegend in der Erdgeschosszone entstehen sollen. In den Obergeschossen wird in erster Linie Wohnnutzung etabliert.

Die Schallimmissionsprognose für das geplante Vorhaben bestätigt die Verträglichkeit der geplanten Nutzung im Hinblick auf die geltenden Lärmschutzanforderungen. Das gilt sowohl für die Belange der schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet als auch im Umfeld:

- Die Zunahme von Verkehrsräuschen im Umfeld des Plangebiets beträgt weniger als 3 dB. Südlich des Vorhabens erfolgt teilweise eine Pegelminderung aufgrund der Abschirmung durch die neue Bebauung.
- Zur Minderung der Lärmimmission könnte die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Rosa-Luxemburg-Allee von 50 Km/h auf 30 km/h beitragen und somit die die vorhaben bedingte Pegelzunahme überkompensiert werden.
- Für das Neubauvorhaben bieten sich lärmabgewandte Grundrissausrichtungen in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen an.
- In Kombination mit baulichen Maßnahmen an der Tiefgaragenrampe des Neubauvorhabens und durch Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und im Umfeld des Plangebiets eingehalten.

Grundsätzlich gilt:

Schallschutzvorkehrungen, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen sind, lassen sich nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung regeln.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Sondergebietsfläche anstelle des bislang dargestellten Wohn- und Mischgebietes schaffen allein keine Zulässigkeit konkreter Vorhaben.

Das vorliegende Lärmgutachten belegt, dass die Umsetzung der Planung abwägungsgerecht möglich ist. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen können bedarfsgerechte Festlegungen zum Lärmschutz getroffen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des FNP sind keine Maßnahmen vorgesehen. Sie sind auch nicht erforderlich.



Auf der Ebene des B-Plans Nr. E 44 erfolgen Festsetzungen, die zum Lärmschutz beitragen.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung im Hinblick auf den gewerblichen Lärm. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können jedoch ausgeschlossen werden.

→ **kein Eingriff**

Lärmimmissionen – Straßen- und Eisenbahnverkehr

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Das Plangebiet des B-Plans Nr. E 44 liegt derzeit brach. Schutzwürdige Nutzungen sind nicht vorhanden. Gleiches gilt für Verkehrs- oder Eisenbahnanlagen.

Verkehrslärmeinwirkungen bestehen durch die im Norden anliegende Rosa-Luxemburg-Allee, im Osten durch die anliegende Hauptstraße und im Westen durch die angrenzende Heidelerchenallee. Die Rosa-Luxemburg-Allee und die Hauptstraße (beide Tempo 50) stellen beide eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Die Straßen sind dementsprechend stark befahren. Die Hauptstraße weist mit rund 4.200 Kfz-Fahrten/24 Stunden eine höhere verkehrliche Belastung auf als die Rosa-Luxemburg-Allee mit 3.600 Kfz-Fahrten/24h²². Die Heidelerchenallee hat den Charakter einer Wohn- und Erschließungsstraße (Tempo 30 Zone) und ist dementsprechend weniger befahren.

Aus der Schallimmissionsprognose ergibt sich nachweislich eine Verkehrslärmbelastung im Bestand (sog. Analyse-Nullfall): Die Lärmpegelbelastung umliegender schutzwürdiger Nutzungen reichen am Tag von 50 dB bis 61,5 dB und im Nachtzeitraum von 42 dB bis 53,9 dB. Im Änderungsbereich selbst variieren die Belastungen ebenfalls in dieser Spannbreite. In unmittelbarer Straßennähe werden tags bis zu 64 dB und nachts bis zu 58 dB modelliert.²³ Damit zeigt sich, dass es Bereiche gibt, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 vollständig eingehalten werden. Nur in den straßennahen Randbereichen kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Bahnlinien der Züge RB13 und RE4 verlaufen nördlich des Plangebiets in einem Abstand von 1,5k m, sodass Lärmimmissionen von dem Bahnhof Elstal auszuschließen sind.

Bewertung

Durch die beiden Hauptverkehrsstraßen Rosa-Luxemburg-Allee und Hauptstraße kommt es bereits zu einer Lärmbelastung für die in der Umgebung lebenden Menschen. Auch das Plangebiet selbst ist Verkehrslärm ausgesetzt. Die Nutzung des Plangebiets durch schutzwürdige Nutzungen ist jedoch abwägungsrecht möglich.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bezogen auf den Prognosehorizont 2030 ist nach den Berechnungen des Schallgutachters mit deutlichen Steigerungen der Lärmimmissionen zu rechnen. Maßgeblich ist die allgemeine Verkehrszunahme auf den anliegenden öffentlichen Straßen; der Verkehr soll sich mindestens verdoppeln. Damit steigt die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet und

²² HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, Berlin, 20. Juli 2021, S. 52.

²³ Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, Berlin, Stand: 26.08.2021, S. 24 sowie Anlagen 21 und 22.



dessen Umfeld. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer weiteren Lärmzunahme als Folge des vorhabeninduzierten Verkehrsaufkommens. Für den Prognose-Planfall sind somit weitere Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Tag- und im Nachtzeitraum zu erwarten. Genaue Aussagen lassen sich nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung treffen, auf der Festsetzungen zur Bauweise (schallschützender Städtebau) und baulicher Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Das vorliegende Lärmgutachten belegt, dass die Umsetzung der Planung abwägungsgerecht möglich ist. Lärmschutzmaßnahmen gestatten es, schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld anzusiedeln. Eine Temporeduzierung auf der Rosa-Luxemburg-Allee von 50 km/h auf 30 km/h würde einen maßgeblichen Beitrag zur Verkehrslärmreduzierung leisten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des FNP sind keine Maßnahmen vorgesehen. Auf den nachfolgenden Planungsebenen können Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Die Umsetzung der 4. Änderung des FNP lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwarten.

→ kein Eingriff

Sonstige Immissionen und Emissionen (Erschütterungen, Feinstaub)

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Die Flächen im Änderungsbereich liegen im Zeitpunkt der Planänderung brach. Das Areal ist weitgehend mit Ruderalvegetation bewachsen.

Daher gehen keine Emissionen in Form von Erschütterungen und Feinstaub vom Plangebiet aus.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei der Planumsetzung kommt es temporär durch die Bauarbeiten zu Emissionen (Baulärm, Baustaub). Diese sind jedoch unvermeidbar und zeitlich begrenzt. Langfristige anlage- oder betriebsbedingte Belastungen durch Feinstaub, Licht oder Erschütterungen sind bei den vorgesehenen Nutzungen nicht in einem nachteiligen Umfang zu erwarten. Der Wohn- und Gewerbekomplex wird keine Nutzungen mit wesentlichen Erschütterungen umfassen. Als Folge der Verkehrszunahme steigt lokal die Feinstaubbelastung. Aufgrund der begrenzten Plangebietsgröße und der Lage im Siedlungszusammenhang sind erhebliche Beeinträchtigungen der Lufthygiene jedoch auszuschließen.

Das Landesamt für Umwelt bestätigt in seiner Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung, dass der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfüllt wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Zur Reduzierung dieser Emissionen sind emissionsarme Baumaschinen- und Fahrzeuge, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Beim Transport von staubentwickelnden Materialien sind die Baufahrzeuge bzw. die Materialien zwecks Minimierung der Staubeentwicklung abzudecken oder zu befeuchten.



Einschlägige Richtlinien beugen Lichtemissionen vor.

Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Aufgrund der 4. Änderung ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Erschütterungen oder Feinstaub zu rechnen.

→ kein Eingriff

23.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten:

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter wurde eine Ortsbesichtigung durch die Planverfasser (August 2020) vorgenommen und auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag von Daber & Kriege GmbH, Stand: 12.10.2021 zurückgegriffen. Außerdem wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Wustermark (Stand: Entwurf 1997) ausgewertet.

Zu den Kulturgütern gehören insbesondere besonders gestaltete Gebäude, Bau- und Bodendenkmale, vom Menschen gestaltete Landschaften, Gärten. Sonstige Kulturgüter sind alle natürlichen oder von Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind – unabhängig von ihrer kulturhistorischen, wirtschaftlichen oder anderen Bedeutung.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ermittlung

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich lediglich das mehrteilige Denkmal „Garagenkomplex der Flak-Kaserne mit sechs Stahlbeton- und neun Binder-Konstruktionen“.

Auch die Auswertung des Landschaftsplans der Gemeinde Wustermark ergab keine Hinweise auf weitere Kultur- und sonstige Sachgüter.

Bewertung

Es sind bei der Planumsetzung sind Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) zu beachten.

Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Allein durch die Änderung der Bauflächenkategorie im FNP werden keine neuen Eingriffstatbestände vorbereitet. Der Änderungsbereich war und wird zur baulichen Nutzung ausgewiesen.

Da bereits bei der Aufstellung des B-Plans Nr. E 44 eine einvernehmliche Abstimmung zur Gestaltung des Bauvorhabens mit der Denkmalfachbehörde stattgefunden hat, ist sichergestellt, dass der der Umgebungsschutz nicht nachteilig berührt wird.

Weitere Betroffenheiten können gänzlich ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen

Auf der Ebene des FNPs sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Der B-Plan Nr. E 44 trifft Festsetzungen zur Gestaltung und Ausformung des Bauvorhabens, die zur ortsbildverträglichen Erscheinung des Bauvorhabens beitragen.



Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- oder sonstige Sachgüter können gänzlich ausgeschlossen werden.

→ **kein Eingriff**

24. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Qualifizierung der Nahversorgungsangebote im Ortsteil Elstal. In Ergänzung bereits vorhandener, nicht großflächiger Nahversorgungsangebote ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden kleinteiligen Angeboten für die Nahversorgung vorgesehen. Die Ansiedlung soll auf den einzigen noch unbebauten Flächen im zentralen Versorgungsbereich Elstal erfolgen. Die Nahversorgungsangebote sollen in Funktionsmischung mit Wohnen, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen entstehen.

Der Änderungsbereich ist auf die unbebauten Flächen im konzeptionell ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich beschränkt, sinnvolle Standortalternativen außerhalb des Änderungsbereichs sind nicht ersichtlich.

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes berührt die Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO; es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechts. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder aber in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO zulässig. Dementsprechend soll der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. E 44 ein Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ festsetzen. Nur im Sondergebiet sind Beschränkungen der zulässigen Verkaufsfläche über einen Flächenfaktor möglich.

Nach dem allgemeinen Darstellungskonzept des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark und dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in Verbindung mit § 5 BauGB bedarf es daher der Darstellung einer Sondergebietsfläche. Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im B-Plan Nr. E 44 kann nicht aus der bisher dargestellten gemischten Baufläche entwickelt werden. Damit ergibt sich keine anderweitige Planungsmöglichkeit als die Darstellung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Die Änderung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche ist ebenfalls sinnvoll, um die angestrebte Nutzungsmischung im zentralen Versorgungsbereich planerisch vorzubereiten. Somit wird das Wohnen nicht vollständig ausgeschlossen. Die geänderte Darstellung trägt zur Sicherung der vorhandenen Fläche für den Einzelhandel und ergänzende Nutzungen im Ortszentrum von Elstal bei. Eine Nutzungsmischung mit Wohnen wird gesichert. Die Standortausweisung entspricht der räumlichen Struktur von Zentren und Standorten der gemeindlichen Entwicklungskonzepte. Mit den Festsetzungen im B-Plan Nr. E 44 werden die weiteren Anforderungen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte planerisch abgesichert.

Alternative Betrachtungen für die Nutzung des Grundstücks (Anordnung des Gebäudes und der Stellplätze, Bepflanzungen etc.) sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans und daher an



dieser Stelle nicht weiter zu untersuchen. Sie erfolgen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans.

Im Ergebnis der Abwägung ergibt sich keine besser geeignete Planvariante.

25. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Zur Beschreibung der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) wird im vorliegenden Fall von folgenden, derzeit vorzufindenden Rahmenbedingungen ausgegangen: Es besteht bereits Planrecht für die bauliche Nutzung im Änderungsbereich. Die Eingriffe in die Schutzgüter, die aus einer Bebauung resultieren, sind bereits abgewogen. Daher ist die Null-Variante hier nicht die langfristige Freihaltung der Flächen im Änderungsbereich. Für die Schutzgüter des Naturhaushalts kommt es also weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung, wenn auf die vorliegende Änderung verzichtet wird.

Würde der Flächennutzungsplan nicht geändert, könnte die Entwicklung eines neuen Ortsteilzentrums für den Ortsteil Elstal samt Wohn- und Gewerbekomplex mit großflächigem Einzelhandel nicht umgesetzt werden. Es würde zu keiner Verbesserung der Grund- und Nahversorgungsangebote für den Ortsteil kommen. Der angrenzende nicht großflächige Lebensmitteleinzelhandel wäre weiterhin die einzige Anlaufstellung für die Bewohner.

Würde das Planrecht gänzlich nicht ausgenutzt werden und das Areal weiterhin brach liegen, so würde sich der Biotopbestand wie folgt entwickeln: Der überwiegend vorherrschende Biotoptyp ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren ist bereits in einer vorangeschrittenen Sukzessionsphase. In geraumer Zeit würden sich erste Gehölzstrukturen, vornehmlich durch Hängebirken (*Betula pendula*) oder Salweiden (*Salix caprea*), bilden. Leichte Verbesserungen der Habitatstrukturen würden sich durch die Verdichtung der Pflanzengesellschaften für die kartierten Brutvogelarten und Zauneidechsen ergeben, jedoch bleibt die regelmäßige Störung durch Menschen und Haustiere wahrscheinlich erhalten. Die Verdichtung des Aufwuchses der Stauden würde für Insekten, vor allem Schmetterlinge und Wildbienen, eine Verbesserung des Nahrungsangebotes bedeuten. Mit der Zeit gehen durch die Sukzession die verschiedenen Pflanzengesellschaften ineinander über. Eine klassische Abfolge der Sukzessionsstufen wäre:

- Ansiedlung von Einjährige (*Sisymbrietea* – Gesellschaften); Zweijährige, ausdauernde Stauden (*Artemisietea*-Gesellschaften); Straucharten (*Rhamno-Prunetea*), Bäume (Vorwald- und Schlusswaldgesellschaften).
- Diese Abfolgen würden ineinander übergehen, dadurch entwickeln sich ein Vorwaldstadium und schließlich ein Schlusswaldstadium.



26. Zusätzliche Angaben

26.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wichtigste Grundlage für die Erarbeitung des Umweltberichts bildeten folgende Fachgutachten:

- Lebensraumentwicklung für Zauneidechsen und Brutvögel auf einer Fläche bei Wansdorf (LK Havelland) als Kompensation für den Flächenverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidesiedlung Nord“, Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee in Wustermark, OT Elstal (Landkreis Havelland), BUBO – Arbeitsgemeinschafts Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, Februar 2021.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Daber & Kriege GmbH, 16.09.2021
- Naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 575, Landkreis Havelland, 14.04.2021

Grundlage für die Gutachten selbst bildet in erster Linie eine ausführliche Begehung des Plangebietes durch eine Landschaftsplanerin und Artexperten.

Weitere Grundlagen vor allem im Hinblick auf die Prüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bilden folgende Fachgutachten:

- Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 12. Oktober 2020 - Aktualisierung Mai 2021 auf Basis Nahversorgungskonzept.
- Geotechnischer Bericht Nr IBR/224/21, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 25.06.2021.
- Vororientierende Altlastenuntersuchung zu.: IBR/018/18, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 30.01.2018.
- Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 20. Juli 2021.
- Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST mbH, Berlin, 26.08.2021.



Darüber hinaus wurden Hinweise aus Stellungnahmen (insbesondere der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und des Landesbetriebs Straßenwesen) berücksichtigt.

Die Inhalte aus dem Landschaftsprogramm waren für die Erarbeitung des Umweltberichts eher irrelevant, da nur allgemeine und keine umweltbezogenen Aussagen für das im Innenbereich gelegene Plangebiet getroffen wurden. Die allgemeinen Forderungen und Aussagen aus dem Landschaftsplan finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch die Gemeinde Wustermark die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit Nahversorgungsfunktion sowie eine gemischte Baufläche angestrebt, um ihr informelles städtebauliches Konzept zur Nahversorgung umzusetzen.

26.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b) Anlage 1 zum BauGB).

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden noch keine konkreten Maßnahmen festgelegt, sondern es werden lediglich Vorgaben für die nachfolgenden Planungen definiert. Zudem sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans (mit wenigen, hier nicht relevanten Ausnahmen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB) nur an die Stadt bzw. Gemeinde, sie haben keine Verbindlichkeit Dritte gegenüber. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. E 44 werden voraussichtlich insbesondere folgende Maßnahmen zur Überwachung etwaiger erheblichen Umweltauswirkungen ergriffen:

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	Was soll überwacht werden?	Wie soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Schutzgut Pflanzen bzw. biologische Vielfalt	Vollzug sowie Erhaltung und Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen	Kontrollbegehung	Landkreis Havelland, untere Naturschutzbehörde	regelmäßige Kontrollerfassung nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in einem mehrjährigen Turnus
Schutzgut Boden	Vollzug sowie Erhaltung und Entwicklung der grünordnerischen Maßnahmen	Kontrollbegehung	Landkreis Havelland, untere Naturschutzbehörde	regelmäßige Kontrollerfassung nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in einem mehrjährigen Turnus
Schutzgut Tiere (Zauneidechse)	Ersatzhabitat	Dreijährige Erfolgskontrolle auf der Ansiedlungsfläche	Landkreis Havelland, untere Naturschutzbehörde	Drei Begehungen je Kontrolljahr



Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	Was soll überwacht werden?	Wie soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
	Sicherung der Ansiedlungsfläche mind. 20 Jahre	Nachweis persönliche Dienstbarkeit, Abstimmung von Pflegemaßnahmen mit Artexperten	Landkreis Havelland, untere Naturschutzbehörde	Regelmäßige Abstimmung in einem mehrjährigen Turnus
Schutzgut Tiere	Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im konkreten Projektverlauf (Planung, Ausschreibung, Baufeldfreimachung, Bauausführung)	im jeweiligen (Bau-) Antragsverfahren / Baudurchführung	Bauaufsichtsbehörde Havelland / Gemeinde Wustermark FB III	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung / Dokumentation
Schutzgut Mensch	Beobachtung Feinstaubentwicklung	Auswertung der Luftgütemessstationen in Nauen und Potsdam - Groß Glienicke	Immissionsschutzbehörde, Gemeinde	Auswertung der Jahresmittelwerte
	Verkehrsentwicklung	Beobachtung der Verkehrsströme im Rahmen der Fortschreibung des VEP 2030	Gemeinde	Bei Fortschreibung des VEP

Sollte es bei der Durchführung der Bauleitplanung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

26.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark und der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ schafft die Gemeinde Wustermark die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Ortsteilzentrums mit Wohn- und Gewerbeangebot sowie einem großflächigen Nahversorger, der im Ortskern des Ortsteils Elstal gelegen ist. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird der Standort des Marktes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und der Wohn- Gewerbebereich als gemischte Baufläche dargestellt.



Im Rahmen der Umweltprüfung wird zunächst dargelegt, welche Ziele und Vorgaben in den relevanten Plänen (Raumordnung und Landesplanung, Landesebene, Kreisebene, kommunale Ebene) und Fachgesetzen (BauGB, Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, Wassergesetze) definiert sind und wie diese in der Planung Berücksichtigung finden. Es zeigt sich, dass die Planung mit den einschlägigen Zielen und Vorgaben im Einklang steht.

Anschließend wird geprüft, wie und inwieweit sich die Planung auf die relevanten umweltbezogenen Schutzgüter auswirkt. Dabei besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans die Schwierigkeit, dass lediglich die Art der Nutzung (gemischte Baufläche und Sondergebiet „Nahversorgung“) konkret festgelegt wird, nicht jedoch Art und Umfang des Vorhabens. Daher können die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter nur eingeschränkt prognostiziert werden. Im Rahmen der Prüfung wird davon ausgegangen, dass die Planung in der Form umgesetzt wird, wie der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. E 44 dies vorsieht. Dies ist zwar nicht sicher, jedoch wahrscheinlich. Zudem ist davon auszugehen, dass auch dann, wenn der Bebauungsplan Nr. E 44 nicht umgesetzt wird, eine Erweiterung zwar in anderer Form, jedoch mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt.

Auswirkungen ergeben sich voraussichtlich in erster Linie durch eine zusätzliche Versiegelung des Bodens im Umfang von etwa 1,4 ha (gemäß B-Planentwurf Nr. E 44) sowie aufgrund der erforderlichen Beseitigung von Biotopen und dem Lebensraum der Zauneidechse. Betroffen sind die Schutzgüter Boden, Wasser sowie im geringem Umfang Arten und Biotope.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind unvermeidbar, weil Planumsetzung zwingend eine Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung beinhaltet. Hinsichtlich des Schutzguts Fläche ist festzuhalten, dass der Änderungsbereich bereits Siedlungsfläche ist und keine bisher unbesiedelte Fläche neu in Anspruch genommen wird. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden müssen auf Ebene des Bebauungsplans durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (hier auf die Grundwasserneubildung) hat. Die betroffenen Biotope sind geringwertig, der Ausgleich erfolgt im Rahmen des Ausgleichs für das Schutzgut Boden.

Belange des Artenschutzes sind nur insoweit betroffen, dass Lebensraum der Zauneidechse beansprucht wird. Auch wenn die Qualität des Lebensraums und der Bestandszustand der Zauneidechsen auf der Untersuchungsfläche als schlecht einzustufen sind (BUBO 2020), bedarf es vorgezogener Ersatzmaßnahmen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, durch die konkreten Bauvorhaben auszuschließen, erfolgten vorgezogen im Jahr 2021 der Abfang und das Umsetzen der Zauneidechse auf geeignete Ersatzflächen (vgl. „naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flst. 575“ der UNB Havelland vom 14.04.2021, Aktenzeichen 51237-21).

Durch diese Änderung wird keine komplett neue Baufläche vorbereitet, es wird nicht in unberührten Landschaftsraum eingegriffen. Vielmehr dient die Planänderung einer nachhaltigen Nachnutzung im Ortszentrum Elstal gelegener Flächen, die bereits anthropogen überformt sind. Die Art der baulichen Nutzung wird an aktuelle Nutzungsbedarfe und Flächenzuweisungen der Gemeinde Wustermark angepasst.



Nach Umsetzung der projektimmanenten Vermeidungsmaßnahmen sowie der projektspezifischen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich plangemäß keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen.

Dies wurde im Rahmen der Umweltprüfung bestätigt.

26.4. Referenzliste der Quellen

- Geotechnischer Bericht Nr. IBR/224/21, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 25.06.2021.
- Vororientierende Altlastenuntersuchung zu.: IBR/018/18, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, 30.01.2018.
- Auswirkungsanalyse für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ortskern von Elstal in der Gemeinde Wustermark, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 12. Oktober 2020 - Aktualisierung Mai 2021 auf Basis Nahversorgungskonzept.
- BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark, 30.04.2021.
- Verkehrstechnische Untersuchung, B-Plan E 44 „Heidesiedlung Nord“ an der Rosa-Luxemburg-Allee in Elstal Wustermark, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 20. Juli 2021.
- Schallimmissionsprognose Bebauungsplan Elstal-Wustermark II, GENEST mbH, Berlin, 26.08.2021.
- Lebensraumentwicklung für Zauneidechsen und Brutvögel auf einer Fläche bei Wansdorf (LK Havelland) als Kompensation für den Flächenverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidesiedlung Nord“, Hauptstraße / Rosa-Luxemburg-Allee in Wustermark, OT Elstal (Landkreis Havelland), BUBO – Arbeitsgemeinschafts Freilandbiologie, Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, Februar 2021.
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan E44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal, Daber & Kriege GmbH, 12.10.2021.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbebebauung Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal, Daber & Kriege GmbH, 16.09.2021
- Naturschutzrechtliche Entscheidung für bauvorbereitende Maßnahmen Gemarkung Elstal, Flur 17, Flurstück 575, Landkreis Havelland, 14.04.2021
- Konfliktplan und Maßnahmenplan (Biotopkartierung), Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“, Gemeinde Wustermark, OT Elstal Landkreis Havelland, Teil II – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 12.04.2021.



- Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland Entwurf Stand 14.07.2014.

27. Anlage 1 zum Umweltbericht (Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)